2ème trimestre 2013

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI.fr

3€

www.immobiliermodedemploi.fr

TOULOUSE ET SES ENVIRONS

SPÉCIAL IMMOBILIER

TOULOUSE
ET SES ENVIRONS

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

La location accession
Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes

TOULOUSE
ET SES ENVIRONS

R-28703-2013-F:3€
3782870303005 13038

Le Mas
TOULOUSAIN
Des idées bien construites

Jérôme FERNANDEZ
Capitaine des Experts

Comme Jérôme Fernandez, utilisez le configurateur KREATIV pour personnaliser votre maison.

Disponible sur
mastoulousain.com

Configurateur KREATIV

C'est à vous de jouer !

En un clic,

je configure ma future maison.

Je visualise mon projet personnalisé.

J'obtiens directement un chiffrage.

Villa Hédonia

À Balma, la vie citadine s'ouvre au vert !

LANCEMENT COMMERCIAL
• Villas de 4 et 5 pièces avec terrasses
• Maisons respectueuses de l'environnement
• Au cœur de grands espaces verts plantés et arborés
• Dans le nouvel éco-quartier de Vidailhan
Bâtiment basse consommation
BBC RT 2012

Et découvrez aussi nos autres adresses en région toulousaine :

COMMERCIALISATION EN COURS

BLAGNAC Andromède résidence

- Appartements du 2 au 4 pièces
- Face au tramway

LIVRAISON IMMEDIATE

CORNEBARRIEU Natura Lodges

- Appartements de 2 et 3 pièces
- Spécial LOI DUFLOT

LIVRAISON FIN 2013

TOULOUSE les Allées Buissonnières

- Appartements du studio au 4 pièces
- Spécial LOI DUFLOT

LIVRAISON PRINTEMPS 2013

SAINT-ORENS les Couleurs du Temps

- Appartements du 2 au 4 pièces
- Centre-ville

PragmA

Filiale de SOGEPROM

0800 31 22 22

N° VERT APPEL GRATUIT

www.pragma-immobilier.com

Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants. De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande. Immobilier Mode d'Emploi, 1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente. Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique. N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2013, c'est vous !

Présent au salon de l'immobilier

COGEDIM

Investissez en DUFLOT -18%(1)

Fortement attaché à **Toulouse** COGEDIM cultive **la passion du beau.** Meilleures adresses, élégantes architectures, belles prestations... Une exigence permanente pour vous construire un **cadre de vie unique** et un **patrimoine de qualité**

LABÈGE
Terrasses Grand Ciel

Entre ville et campagne au cœur d'un aménagement piétonnier et arboré avec de belles vues dégagées, découvrez un nouveau concept d'habitat contemporain...

TOULOUSE Cours Dillon - À l'Ombre des Jasmins
Derniers appartements plein sud sur allée piétonne

Les **22, 23 et 24 mars 2013**
COGEDIM vous dévoile en **avant-première**
3 nouvelles adresses d'exception à Toulouse
Côte Pavée, Guilheméry
et proche **"Jardin des Plantes"**...
...Rendez-vous au salon,
Parc des Expositions , hall 6, stand E6.

GROUPE ALTAREA COGEDIM

Disponible sur votre Smartphone

cogedim.com **0811 330 330**
Coût d'un appel local depuis un poste fixe

1) Dans le cadre du dispositif Duflot 2013, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des locations fiscales. La Loi Duflot permet une réduction d'impôts égale à 18% du prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition, et d'un plafond de prix de 5 500 €/m² de surface utile. Cette réduction s'étale sur 9 ans minimum, représentant une réduction maximale de 6 000 € par an, par contribuable, dans le cadre d'un plafond annuel des niches fiscales de 10 000 € pour 2013. La location, qui doit être consentie à usage de résidence principale et ne peut l'être à un ascendant, un descendant ou à un membre du foyer fiscal de l'acquéreur, doit respecter les conditions applicables au dispositif Duflot sur les plafonds de loyer mensuel par m² fixés selon 3 zones (A bis, A et B1) et variables en fonction de la surface du logement, et sur les plafonds annuels de ressources des locataires fixés par le Décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012.

Sommaire

Le mot de l'éditeur p. 5
Sommaire p. 7

Parole d'expert
- Pierre Cohen p. 8
- Jean Blain p. 10
- Frédéric Carré p. 10
- Emmanuel de Séverac p. 11
- Alexandra françois-Cuxac p. 12
- Pascal Barbottin p. 13
- Frédéric Carteret p. 16
- Michel Lamour p. 16
- Patrick Saint-Agne p. 17
- François-Régis Valette p. 18
- Stéphane Carassou p. 18
- Jean-Paul Coltat p. 19
- Christophe Bonnavent p. 20

Actualités
Les programmes neufs sur Toulouse et sa région p. 22
Dispositif d'aide à l'investissement locatif p. 50
Logement neuf, location accession p. 54
Les programmes neufs en PSLA sur Midi-Pyrénées p. 56
Établir son budget p. 62
Nouveau prêt à taux zéro p. 64

Enquêtes
Les nouveaux quartiers p. 32
Nord ouest toulousain p. 35
Nord est toulousain p. 39
Sud est toulousain p. 42

Murétain p. 45
Ouest toulousain p. 47

Logement neuf
Achat en VEFA p. 60

Constructeurs
Le contrat de construction p. 68
RT2012 p. 80

Édition Midi-Pyrénées éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe
06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
•
Fabrication, infographie
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr

Rédaction
Christophe Combe
J.M. Constans
Marion Blanquefort
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, Toulouse Métropole, Sicoval, Mairies de Toulouse, Castelmaurou, St-Jean, L'Union, Muret, Ramonville St-Agne, Auzeville, Castanet, Labarthe/Lèze, Colomiers, Tournefeuille, Plaisance du Touch, Cugnaux, Beauzelle, Blagnac, Seilh, Grenade
•
Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

> Rencontre
Pierre Cohen

Maire de Toulouse, président de Toulouse Métropole

Une politique foncière active pour anticiper la production de logements

> Chacun peut aujourd'hui le constater : Toulouse est en pleine transformation. De grands chantiers ont été lancés pour favoriser l'attractivité de notre métropole, à l'image de Toulouse Montaudran Aérospace, du Parc des expositions d'Aussonne, du Quai des Savoirs ou de l'Oncopole. D'autres chantiers sont destinés à rendre la ville plus fluide, comme la ligne de tramway Garonne, mise en service dès la fin de cette année, la ligne Envol, lancée au premier trimestre, la nouvelle voie multimodale sud-est ou la mise à 2x3 voies du périphérique entre Rangueil et Palays. Certains chantiers enfin militent pour la qualité de vie des habitants de la métropole : l'aménagement du centre-ville, le projet de Grand parc Garonne, ou encore la Cartoucherie qui sera le premier écoquartier de la ville et qui accueillera 3000 logements.

Ces trois dernières années, jamais autant de logements n'auront été construits et commercialisés dans la métropole toulousaine. La production de logements locatifs sociaux reste toujours soutenue. D'ailleurs, les 20% de logements sociaux ont été atteints à Toulouse en 2012, bien avant les délais que nous nous étions fixés. Dans un contexte rendu plus difficile par la crise, Toulouse Métropole mène, avec l'Etablissement public foncier local (EPFL) une politique foncière volontaire et active, pour anticiper la production de logements à moyen et long terme. Les promoteurs sont incités à renforcer la part de logements en accession sociale ou à prix maîtrisés et sont accompagnés dans cette démarche.

Les besoins de logements restent très importants sur la métropole. La loi sur la mobilisation du foncier public, en prévoyant une décote des terrains de l'Etat cédés aux collectivités territoriales, nous aidera, j'en suis persuadé, à résorber le déficit de logements neufs et à favoriser la construction de logements sociaux. Le Plan local d'urbanisme (PLU), qui sera adopté en juin 2013, traduit notre ambition d'une ville plus fluide, plus durable, plus équilibrée, plus solidaire, à même de permettre aux Toulousains et à leurs enfants devenus grands de continuer à vivre – et à bien vivre – dans leur ville.Trois grandes orientations guident ce PLU. La première est de rapprocher l'habitat des transports en commun. Il s'agit de densifier le long des axes de transports en commun performants et au contraire de permettre moins de constructions dans les secteurs moins bien desservis. La deuxième est de construire moins de logements sociaux là où il y en a déjà beaucoup et plus dans les quartiers moins bien pourvus, pour un meilleur équilibre et une meilleure mixité dans la ville. La troisième est de protéger les commerces de proximité tout en canalisant l'implantation des grandes surfaces, afin de préserver et développer la qualité de vie dans les quartiers. La protection du patrimoine, qu'il soit bâti ou végétal, est le fil conducteur d'un PLU qui s'attache à préserver l'identité très forte de Toulouse et à ancrer notre développement dans notre histoire. ■

De l'accession sociale à l'investissement locatif, une gamme de prêts adaptée à chaque situation

> Jean Blain

Directeur régional sud-ouest du Crédit Foncier

> Le Crédit Foncier est aujourd'hui le seul établissement financier qui s'affirme comme un spécialiste de la primo-accession. Nous demeurons de fait l'un des leaders en matière de prêts destinés à l'accession sociale à la propriété des familles aux revenus modestes. Le Crédit Foncier, qui assure actuellement environ 40% des prêts Pass au niveau national, bénéficie d'une véritable expertise en ce domaine.
Mais nous disposons aussi d'une large gamme de produits susceptibles de répondre aux besoins en financement des investisseurs désirant réaliser un placement locatif. Y compris des prêts longue durée, jusqu'à 25 ans, susceptibles de minorer l'effort financier initial pour ce type d'investissement.
Ceci dit les primo-accédants représentent toujours une part conséquente de notre clientèle, même si leur présence sur un marché

Le logement représente un secteur d'activité essentiel pour les entreprises du bâtiment

> Frédéric Carré

Président de la fédération BTP de Haute-Garonne

> Les entreprises du BTP se trouvent aujourd'hui dans une situation particulièrement délicate. Entre 2011 et 2012, sur l'ensemble de la région Midi-Pyrénées, environ 1800 emplois ont disparu, dont 900 à 1000 emplois pour la seule Haute-Garonne. Le BTP représente pourtant un élément essentiel de l'économie locale. En Haute-Garonne, 450 entreprises, représentant quelque 10 000 emplois, sont adhérentes à notre fédération. Les carnets de commande, en ce début d'année, n'excèdent pas six mois pour 80% de ces entreprises et moins de trois mois pour un tiers d'entre elles. Le logement constitue pour les entreprises du bâtiment du département un secteur d'activité majeur. La construction de logements neufs, collectifs et individuels, mais aussi l'entretien et la rénovation, représentent en effet plus de 35% de leur chiffre d'affaire. Il est donc évident que toute contraction de ce marché affecte directement nos entreprises. Ceci est d'autant plus préjudiciable pour celles-ci que les marchés publics sont eux aussi en baisse sensible du fait des difficultés de financement des collectivités locales. Les besoins en matière de logements avec, selon les estimations, 12 000 nouveaux habitants par an sur la grande agglomération toulousaine, sont pourtant, on le sait, réels. Nos entreprises sont prêtes à répondre à cette demande et aux défis qui leur sont posés. Elles ont consenti des efforts importants en matière de prix, en dépit des handicaps liés à l'accumulation des règlementations et nouvelles normes, mais aussi à la hausse prévue de la TVA, même si celle-ci reste modérée. Nous prenons acte de la volonté du gouvernement de construire 500 000 logements, privés et sociaux, sur la durée du quinquennat. Reste maintenant à engager les moyens à la mesure de cette affirmation. Nous sommes donc particulièrement attentifs au partenariat avec les maîtres d'ouvrages, promoteurs, constructeurs de maisons individuelles, mais aussi organismes du logement social, avec lesquels nous ne pouvons que faire cause commune dans la perspective de la mise en œuvre d'une politique favorable, sur tous les plans y compris fiscal, à la production de nouveaux logements ■

de l'immobilier relativement stagnant tend à se réduire. Dans la même perspective le Crédit Foncier demeure un acteur important dans l'attribution du PTZ Plus, désormais réservé aux logements neufs, avec environ 15% du total des prêts à taux zéro attribués.
Un dispositif qui contribue également à solvabiliser les ménages les plus modestes. Nous sommes en mesure d'assurer pour nos clients des simulations et des analyses de leur situation financière de manière a mettre en œuvre une stratégie adaptée à chaque cas, tout en les conseillant afin qu'ils puissent bénéficier de l'ensemble des aides disponibles.
Et nous pouvons, si la situation le permet, consentir des prêts longue durée assurant jusqu'à 110% de son montant, en intégrant les frais notariés, le financement d'une l'opération.
Alors que le marché de l'immobilier enregistrait en 2012 un recul de 25% à 30%, le nombre de dossiers traités par le Crédit Foncier s'est maintenu au même niveau.
Et les perspectives pour 2013 demeurent relativement bonnes, la baisse des taux représentant en l'occurrence un facteur favorable. 1 point de moins par rapport à l'année précédente se traduit ainsi par un effet de levier autorisant, pour le même niveau de remboursement, un montant de prêt sur 20 ans supérieur d'environ 15%.

Oppidea, acteur de premier plan dans la mise en œuvre du projet urbain

> Emmanuel de Sévérac

Directeur général de la SEM Oppidea

> Partenaire privilégié de la communauté urbaine Toulouse Métropole, Oppidea intervient sur 32 opérations publiques d'aménagement ainsi que sur la réalisation de divers équipements publics. Après 1200 logements livrés en 2012, nous devrions en 2013 livrer 1600 à 1700 logements, alors que 2300 permis de construire sont en cours. Ce qui représente un rythme satisfaisant malgré le ralentissement liée à la crise. Cette année représente un moment essentiel pour plusieurs opérations: premières constructions sur la ZAC de la Cartoucherie, premier éco-quartier de Toulouse intra-muros, première phase de la ZAC Borderouge opérationnelle, démarrage des opérations Bordeblanche, de Jean Gilles à la Reynerie, lancement des travaux d'aménagement de Montaudran Aérospace... Les autres opérations suivent leur cours avec la livraison de plusieurs programmes sur les ZAC Gramont-Vidailhan, Andromède, Monges, Niel… Nos opérations obéissent aux principes définis par la collectivité : mixité des opérations, avec des logements pour le marché libre, logements locatifs sociaux et en accession sociale, des activités économiques, des équipements publics, proximité des transports, maîtrise des prix de sortie, respect des principes du développement durable. Pour l'avenir l'effort d'aménagement devrait porter sur les zones non urbanisées le long des axes de transport, au sud-est le long de la liaison multimodale, avec la ZAC en création sur le secteur Malepère-Marcaissonne, au nord autour du futur boulevard urbain ou à l'ouest près du transport en commun en site propre le long du canal Saint-Martory.

En net recul, le marché du logement est marqué par l'inquiétude

> Alexandra François-Cuxac

Vice-présidente nationale de Fédération des Promoteurs Immobiliers, présidente de la commission observatoire

> Avec des ventes en recul de 28%, au plan national, par rapport à l'année précédente, le marché du logement neuf a connu en 2012 son plus bas niveau depuis 1996. Et si l'on se réfère à 2010, la baisse atteint 36%. On constate en particulier un véritable effondrement des ventes aux investisseurs, avec une chute de 42%. Seules les ventes en accession à la propriété témoignent d'une certaine stabilité, toute relative, avec tout de même un tassement de 6%. Le même manque de dynamisme semble prévaloir pour le début 2013. Le dispositif Duflot, destiné à l'investissement locatif, a été plutôt bien accueilli par les professionnels. Appuyé sur un mécanisme simple, il reprend le principe de fonctionnement du Scellier et s'avère attractif avec un taux de réduction d'impôt représentant 18% de l'investissement lié à l'achat d'un logement. Mais aujourd'hui nous manquons encore de visibilité. Si les plafonds de loyer sont connus, leur modulation, en fonction de la localisation, n'est pas encore fixée. Il est par ailleurs prévu, ce qui est une bonne chose, que la zone B2, les communes entre 50 000 et 250 000 habitants et certains secteurs du littoral, soit éligible dans son ensemble jusqu'au 30 juin prochain. Mais seules les communes de cette zone bénéficiant d'une dérogation préfectorale resteront ensuite éligibles. Dans l'attente, et l'inconnu, il est difficile pour les professionnels de lancer des opérations dans ces communes. Il faut savoir que la zone B2 regroupe environ 26% de la population française, et la même proportion des ventes de logements neufs, le besoin de logements locatifs dans cette zone est donc réel. Ce serait une véritable erreur de bloquer la construction de logements sur ces territoires.

Mais au-delà des investisseurs, nous ne devons pas négliger le marché des accédants qui représentent une demande réelle. Je pense notamment aux ménages modestes pouvant bénéficier du PTZ Plus. Il conviendrait d'élargir les différés de remboursement associés à ce prêt afin de solvabiliser ces ménages en plus grand nombre encore et ouvrir plus largement l'accession à la propriété. Enfin, si l'on a enregistré au quatrième trimestre une très légère baisse, il faut considérer que le prix des logements, aujourd'hui stabilisé, ne va pas baisser. Compte tenu du prix du foncier, de l'augmentation du coût de la construction et de l'impact financier des normes qui s'accumulent, règlementation thermique, règlementation handicap etc., il est extrêmement difficile d'envisager encore une décroissance du prix. En ce qui concerne le sud-ouest, les métropoles, Toulouse ou Bordeaux, très attractives, résistent peut-être un peu mieux même si elles reflètent assez fidèlement la tendance nationale. De manière générale il est clair que le niveau de ventes ne correspond pas aux besoins réels. L'offre disponible, avec des stocks qui n'excèdent pas l'équivalent de huit mois, est désormais limitée, ce qui traduit bien l'inquiétude des professionnels ■

Une production adaptée à toutes les étapes du parcours résidentiel

> Pascal Barbottin

Directeur général de Patrimoine SA Languedocienne

> L'activité de Patrimoine SA Languedocienne s'inscrit dans ses missions d'organisme du logement social. Nous maintenons notre rythme de construction de nouveaux logements locatifs, environ 400 dans l'année, auxquels s'ajoute une centaine de logements en accession sociale à la propriété réalisés par notre filiale la coopérative Toulousaine d'Habitations. Nous assurons par ailleurs une activité, en croissance, de syndic de copropriété, qui représente aujourd'hui environ un millier de lots. Avec ce parc de 11 000 logements, locatifs ou résidences et foyers spécialisés, Patrimoine s'affirme comme l'un des acteurs majeurs du logement social sur la grande agglomération toulousaine, qui concentre les deux tiers de notre activité et où nous sommes présents sur l'ensemble des grandes opérations d'aménagement.

Nous poursuivons ainsi une démarche visant à répondre aux besoins en matière de logements dans les zones les plus tendues. Nos opérations obéissent à un principe de mixité, correspondant aux diverses étapes d'un parcours résidentiel : logements locatifs à prix bas, au prix du marché et en accession à la propriété. Mais nos résidences sont aussi conçues en intégrant des équipements, dans une volonté de qualité qui concerne non seulement la qualité architecturale et de construction, mais aussi une qualité de service offerte aux locataires.

A titre d'exemple nous réalisons cette année trois projets disposant d'équipements, des crèches, pour la petite enfance. Un autre volet important d'investissement concerne une réhabilitation volontariste de notre parc, à l'exemple de l'ensemble Les Fontanelles, à Toulouse, avec un programme sélectionné au plan national par le PUCA, visant à créer sur le site un véritable écoquartier à partir de l'existant. Nous portons par ailleurs une attention particulière aux résidences destinées à certains publics en situation de besoin de logements adaptés, notamment les personnes âgées avec plusieurs programmes de résidences intergénérationnelles.

Alors que le gouvernement affiche un objectif ambitieux, nous devons constater que le logement social a la volonté et l'ambition de répondre à ces objectifs mais se trouve confronté aux questions de coûts, en partant du foncier, jusqu'à une construction durable et un accès aux grands projets d'aménagement ou de renouvellement de la ville. Il est nécessaire d'avoir une réflexion au niveau interprofessionnel pour apporter les réformes et les moyens nécessaires.

LE PLUS GRAND C
À PRIX M

À TOULOUSE

Appartements du 3 au 5 pièces duplex avec jardins au rez-de-chaussée et balcons à l'étage
Bois Soleil
TOULOUSE > BORDEROUGE

DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

Villas de 4 pièces avec jardins privatifs et garages
Appartements de 3 pièces avec balcons et parkings
Villa Trévise
LA SALVETAT SAINT-GILLES

Appartements de 3 et 4 pièces avec terrasses
Villa de 4 pièces avec jardin privatif
Le Hameau de la Crouzette
AUZEVILLE-TOLOSANE

HOIX D'ADRESSES **AÎTRISÉS**

DANS LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST POSSIBLE GRÂCE À LA **LOCATION-ACCESSION***

DE 25 000 À 50 000 € D'AVANTAGES ET D'AIDES**

> Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
> TVA réduite
> Frais de notaire réduits

BÉNÉFICIEZ EN PLUS :

> Des aides privilégiées au financement
> Des garanties de rachat et de relogement

TROPHÉE DES OPÉRATIONS REMARQUABLES 2012

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

05 61 36 26 57

20, rue de Metz - 31000 Toulouse - **www.toulousainedhabitations.com**

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

> Frédéric Carteret

Président régional Midi-Pyrénées de l'Union des Maisons Françaises

Les constructeurs de maisons individuelles font le pari de l'innovation

> Si l'année 2012 est marquée, pour la maison individuelle, par une très nette baisse, environ 15% de ventes en moins sur la région Midi-Pyrénées, le dernier trimestre traduit une certaine reprise que l'on peut attribuer à la fin de la RT (règlementation thermique) 2005. L'entrée en vigueur de la RT 2012 implique en effet des contraintes supplémentaires. La RT 2012 représente cependant, pour les constructeurs de maisons individuelles, une formidable opportunité.

L'ensemble des professionnels est en effet tenu d'avoir une obligation de résultat, avec la nécessité de fournir des attestations.

Cette règle nouvelle va de fait permettre d'assainir le marché. Les constructeurs sérieux, qui s'inscrivent, comme les adhérents à l'UMF, dans une véritable démarche professionnelle, sont prêts et vont pouvoir témoigner de leur savoir-faire. Il est vrai que la RT 2012 renchérit les coûts de construction, ce qui nous amène à travailler en étroite collaboration avec nos partenaires industriels afin de mettre en œuvre des matériaux et des systèmes constructifs plus économes pour limiter cette hausse.

Les Trophées de la Maison Innovante, organisés chaque année par l'UMF au niveau national, témoignent de la capacité des constructeurs de maisons individuelles à trouver des solutions originales et souvent avant-gardistes. Un sujet d'inquiétude, par contre, réside dans la forte diminution du nombre des primo-accédants qui représentent traditionnellement une part importante de notre clientèle.

Une situation liée à la conjoncture économique, mais qui demeure aussi fonction de l'augmentation du prix du foncier, notamment dans l'aire urbaine toulousaine, qui impacte inévitablement le coût d'une opération alors que le prix des maisons est quant à lui demeuré stable. ■

Une stabilité des prix favorable aux primo-accédants

> Contrairement à ce que l'on aurait pu craindre, 2012 s'est globalement révélée, pour les terrains à bâtir, une relativement bonne année. Sur l'aire urbaine de la métropole toulousaine les ventes enregistrent ainsi une progression de près de 20%. Un phénomène que l'on peut attribuer à deux causes, d'une part la baisse des ventes de logements collectifs sur l'aire urbaine profite sans conteste à la maison individuelle, on note ensuite une demande accrue de terrains aménagés dans le cadre d'opérations organisées plus proches des services et des équipements publics. Le facteur prix joue en la matière un rôle majeur, en particulier pour les primo-accédants. Le prix des terrains demeure stable, de 75 000 euros en quatrième couronne à 137 000 euros en première couronne, qui représente seulement 3% des ventes, avec une moyenne de 98 400 sur l'ensemble de l'aire urbaine. Pour l'ensemble terrain et maison, en quatrième couronne, le prix, pour un logement familial destiné aux primo-accédants, se situe ainsi autour de 185 000 euros, ce qui demeure nettement inférieur à un logement collectif de surface équivalente. Une stabilité maintenue, malgré l'évolution du prix du foncier par la diminution des surfaces, moins de 700 m² en moyenne. 2013 devrait confirmer la tendance

La production de logements neufs doit s'adapter à la réalité du marché

> Patrick Saint-Agne

Président régional Midi-Pyrénées de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

> Si le quatrième trimestre s'est conclu par un bon résultat, qui s'explique manifestement par la fin programmée des avantages fiscaux liés au dispositif Scellier, 2012 dans son ensemble, a été sans conteste pour le logement neuf une mauvaise année.

Les ventes sur l'aire urbaine enregistrent, avec à peine plus de 3 600 logements, un recul de 29% qui atteint même 37% sur Toulouse ville.

Pour 2013 nous sommes encore dans l'inconnu même si nous avons malgré tout quelques espoirs. Justifiés notamment par l'entrée en vigueur du dispositif Duflot.

Ces mesures peuvent en effet se révéler, pour Midi-Pyrénées, paradoxalement plus intéressante que le Scellier dans la mesure où une majorité de personnes demeurent en dessous du plafond de ressource imposé par le nouveau dispositif.

La production de logements neufs doit s'adapter à la réalité du marché. Du fait de son dynamisme, l'agglomération toulousaine, notamment les première et deuxième couronnes, concentre aujourd'hui une part majeure du marché régional du logement neuf.

Les opérations publiques d'aménagement, à travers les diverses ZAC, représentent un bon moyen pour réguler le marché avec un prix de foncier globalement satisfaisant.

Il faut cependant prendre garde à ce que les ZAC, dans l'agglomération toulousaine, ne se cannibalisent pas les unes les autres, il convient de préserver un équilibre territorial.

Avec environ 3 800 logements l'offre sur l'agglomération paraît aujourd'hui suffisante. Mais on ne peut ignorer que la majorité des nouveaux programmes, environ 74% des logements construits, le sont en dehors des ZAC.

Il faut trouver un équilibre dans les opérations pour pouvoir réaliser des logements à prix maîtrisé.

Ceci d'autant que les constructeurs sont pénalisés par l'empilement croissant des exigences règlementaires, thermique, acoustique, handicap et du surcoût inévitablement lié à celles-ci. Il devient nécessaire de faire une pose pour analyser ce qui fonctionne et ce qui peut poser problème.

La FPI manifeste sa volonté d'accompagner les collectivités locales dans le cadre d'une réflexion globale sur la question du logement et la définition d'une politique susceptible de répondre efficacement à la demande ■

> Michel Lamour

Président Midi-Pyrénées du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs)

favorable enregistrée en 2012. Nous sommes par contre plus inquiets pour l'année suivante. En 2014 les effets du SCOT vont se traduire dans les PLU, avec pour conséquence un éloignement croissant, pour les maisons individuelles, de la ville-centre ■

Des opérations d'aménagement qui préservent l'équilibre du territoire

> François-Régis Valette

Président de la communauté d'agglomération du SICOVAL

> En 2013 la mise en œuvre du PLH se poursuit selon le rythme prévu. Sur l'ensemble du territoire du SICOVAL nous avons un objectif de construction de 1 000 logements par an, dont 30% de logements sociaux, mais aussi des logements spécifiques destinés, par exemple, aux étudiants. Un volume adapté à la croissance de la population des 36 communes rassemblées au sein de la communauté d'agglomération. Notre stratégie d'urbanisation repose sur un principe fort : réserver 66% du territoire à l'agriculture périurbaine ou aux espaces naturels. L'autre élément déterminant réside dans les préconisations du SCOT qui visent à privilégier les constructions dans les secteurs appartenant à la « ville dense », au contact de la ville-centre, ou sur des zones proches de nœuds de communication. Plusieurs opérations d'aménagement sont en cours sur diverses communes. Elles obéissent toutes à un principe de mixité fonctionnelle, sociale ou dans la typologie des bâtiments à l'exemple du hameau de la Crouzette, sur la ZAC du Pont-de-Bois, à Auzeville, qui concilie densification et logement individuel en accession sociale ou destiné au marché libre.

Nous menons ainsi une étude concernant un projet de territoire avec la création d'un pôle près de l'échangeur de Montgiscard impliquant économie, logements, équipements et transports. Un autre projet majeur, lié au prolongement de la ligne B du métro, dont la mise en service est prévue au début 2019, concerne le programme «Innométro » avec l'aménagement d'une quarantaine d'hectares autour de la tête de ligne associant centre d'affaires, commerces et habitat. ■

Les organismes du logement social, acteurs d'une politique du logement équilibrée

> Stéphane Carassou

Président de l'USH (Union Sociale de l'Habitat) Midi-Pyrénées

> Répondre au besoin de logement des ménages les plus modestes, la mission de base des organismes du logement social, implique de mobiliser des moyens à la mesure d'une demande en constante augmentation. En relation avec la DREAL nous avons effectué une analyse précise des besoins en Midi-Pyrénées. Si le pôle métropolitain concentre une large proportion de la demande, ces besoins s'expriment aussi de manière différenciée sur l'ensemble du territoire régional, en fonction de l'évolution des modes de vie, décohabitation, familles monoparentales, vieillissement de la population. En période de crise la question du logement devient centrale. L'engagement du gouvernement, portant à 25% la proportion de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants, représente une évolution que nous devons accompagner en maintenant notre effort pour la production de nouveaux logements. Les organismes du logement social sont, en la matière, les interlocuteurs naturels des collectivités locales pour la mise en œuvre d'une politique du logement équilibrée, intégrant logements locatifs et en accession sociale à la propriété. Les bailleurs sociaux sont aussi en capacité d'assurer une fonction d'aménageurs pour des opérations d'urbanisme. Enfin, l'une des grandes priorités des organismes HLM s'inscrit dans une démarche globale de qualité. Dans cette perspective l'USH met en œuvre une action en partenariat avec Qualibat.

C'est aussi le sens de la convention récemment signée avec la Région Midi-Pyrénées et la Caisse des Dépôts concernant la rénovation énergétique du parc de logements sociaux. ■

Les organismes HLM doivent conserver une capacité d'autofinancement suffisante

> Jean-Paul Coltat

Directeur général du groupe Les Chalets

> Le groupe des Chalets, avec un parc de plus de 11 000 logements, intervient aujourd'hui sur l'ensemble de la chaîne du logement social, production de logements locatifs ou en accession, mais aussi gestion à travers une activité de syndic. Nous construisons en moyenne 800 logements par an, dont environ 200 en accession sociale à la propriété via notre filiale la Coopérative de Haute-Garonne, et nous souhaitons maintenir ce rythme. Il existe une réelle demande en matière d'accession sociale à la propriété, et nous aurions la capacité d'en faire plus, si nous pouvions disposer de foncier compatible avec ces budgets. Ceci d'autant que nous pouvons être, sur un marché voisin, en concurrence avec certains promoteurs. Le problème du financement, pour les organismes HLM dans leur ensemble, est devenu majeur. Il demeure essentiel de pouvoir conserver une capacité d'autofinancement afin de pouvoir assurer le montage d'opérations en maîtrise d'ouvrage pleine et entière. En ce qui concerne le groupe des Chalets, notre participation au GIE Garonne Développement au côté de l'OPH 31 nous assure de fait, à travers la mutualisation des moyens, une meilleure marge de manœuvre. Nous pouvons travailler en partenariat avec les promoteurs privés, mais il ne faut pas que la VEFA prenne trop d'importance dans la production de logements sociaux. Un autre axe de développement, pour le groupe des Chalets, concerne les missions d'aménagement, avec, à titre d'exemples, des opérations en cours de lancement à Ramonville, à Fonsorbes ou à Fenouillet en association avec la SEM Oppidéa. ■

Labels et certifications en maisons individuelles
S'appuyer sur des valeurs sûres

Construire, rénover ; quel que soit son choix, le particulier peut opter pour un professionnel qui s'engage. Alors que la réglementation est obligatoire, la certification NF, régie par le code de la consommation, est un acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter le maximum de garanties à son client.
Qualité globale, qualité environnementale, basse consommation : les constructeurs qui affichent les certifications NF Maison Individuelle et NF HQE sont les seuls à être contrôlés par un organisme indépendant.
La maison est certifiée et labellisée. Tout le monde y gagne !

Pour une qualité globale, durable et une performance énergétique certifiée.
Alors que la réglementation a un effet contraignant, la certification NF est le fruit de l'acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter à son client le maximum de garanties au niveau des moyens mis en œuvre, des services et de la qualité technique, environnementale et de performance énergétique de la maison.
De la qualité globale apportée par la marque NF, s'ajoute la Haute Qualité Environnementale certifiée. L'objectif de cette certification n'est pas de vous proposer des «prototypes écologiques», vitrine d'équipements à la pointe de la technologie, mais bien de permettre au plus grand nombre de faire construire une maison qui répond à un ensemble de critères environnementaux prises en compte avant, pendant et après le projet : santé, économie, confort d'usage.
Il s'agit bien de garantir la qualité du projet de construction, la qualité de vie dans la maison et le respect de l'environnement. Nous en connaissons tous les enjeux… alors passons aux actes !

Aujourd'hui, les logements basse consommation sont obligatoires.
La nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012, est généralisée à l'ensemble des bâtiments neufs à compter du 1er janvier 2013 (date du dépôt d'une demande de permis de construire).
À compter de cette date, les labels correspondant à l'ancienne réglementation RT 2005 (notamment le label « bâtiment basse consommation », dit BBC) n'existent plus.

La réglementation, toutes les maisons doivent la respecter. Elle contribue à diminuer les charges.

Pour aller plus loin dans les économies d'énergie, le particulier peut opter pour un label «haute performance énergétique».
Ce label est indissociable d'une certification : la maison est labellisée si elle est certifiée.
Ces labels sont une étape de plus pour des bâtiments à énergie positive qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, et qui s'intégreront dans les avancées de la transition énergétique et environnementale.
Une maison neuve NF HQE répond quant à elle, au double enjeu environnemental et énergétique.
Choisir une construction NF ou NF HQE pouvant bénéficier d'un label de performance, c'est bénéficier d'une maison qui respecte la réglementation, qui anticipe sur celle à venir et qui conservera toute sa valeur.

Des professionnels qui s'engagent
Le professionnel qui affiche la certification NF et/ou NF HQE s'est engagé à répondre à un cahier des charges rigoureux. Il est contrôlé régulièrement par Céquami, organisme certificateur indépendant. La certification représente aujourd'hui la seule preuve officielle que la maison respecte bien l'ensemble des réglementations et règles de l'art et, pour la HQE, qu'elle sera conçue et réalisée dans le respect du site, économe en énergie, en eau et en charges d'exploitation, confortable à l'usage et tiendra compte des impacts sur la santé. Les professionnels NF et NF Haute Qualité Environnementale peuvent, en complément, vous proposer d'obtenir sur votre maison un label de haute performance énergétique.
A la réception, vous recevez une attestation NF et/ou NF HQE qui prouve que votre maison répond effectivement à des caractéristiques de qualité globale et/ou environnementales significativement supérieures à la réglementation.
Vous l'aurez compris, dans tous les cas, c'est investir dans un patrimoine qui anticipe et respectera les prochaines réglementations et conservera toute sa valeur. ■

> Repère
Christophe Bonnavent

Directeur général de CEQUAMI

Pour aller plus loin et trouver un professionnel qui s'engage, consultez le site internet mamaisoncertifiee.com

Céquami : en bref…

Céquami agit depuis 1999 dans le secteur de la maison individuelle dans le but de promouvoir la qualité de la construction et de la rénovation en France. Filiale du CSTB* et de l'association Qualitel, Céquami accompagne d'une part les professionnels dans leur démarche d'amélioration de la qualité et d'autre part, les particuliers dans leur recherche d'un professionnel en capacité de concevoir et réaliser une maison de qualité, saine, confortable, économique et respectueuse de l'environnement. Organisme certificateur accrédité par le COFRAC (comité français d'accréditation), Céquami délivre les certifications NF Maison Individuelle, NF Maison Rénovée, HQE associée et les labels de performance énergétique, en neuf et en rénovation.
150 000 maisons ont été ainsi certifiées depuis 2000.

www.mamaisoncertifiee.com

2 guides à votre disposition :
- Le guide pour construire en toute sécurité
- Le guide de la Haute Qualité Environnementale

Disponibles :
- Sur le site www.mamaisoncertifiee.com
- Chez les constructeurs NF
- Sur les salons de l'habitat et de l'immobilier de votre région
- En appelant le 0 810 01 01 25

Céquami

N°Azur 0 810 01 01 25
PRIX D'APPEL LOCAL

4, avenue du
Recteur Poincaré
75 016 PARIS
cequami@cequami.fr

*CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

PATRIMOINE 80 ans
SA LANGUEDOCIENNE

Partenaire et solidaire depuis 1932

Patrimoine, un acteur de référence dans l'habitat

ACCESSION : LA QUALITÉ À PRIX MAITRISÉS

Choisir la Coopérative Toulousaine d'Habitations, c'est bénéficier du savoir-faire d'un opérateur spécialisé dans l'accession à la propriété. C'est aussi la garantie de réalisations qualitatives et durables : tous nos programmes bénéficient de labels de type THPE (Très Haute Performance Environnementale) ou BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

Agence commerciale
20 rue de Metz - 31000 Toulouse
Tel. 05 61 36 26 57
www.toulousainedhabitations.com

crédits photos : Pierre-Louis Doutre - Jean-Manuel PUIG - maquette : @studioGraphique

LOCATIF : 80 ANS D'ENGAGEMENT

PATRIMOINE SA, c'est 80 ans d'investissement aux côtés des acteurs locaux de Midi-Pyrénées, pour développer un habitat diversifié :

- 9 000 logements, 27 000 occupants
- des réponses adaptées à tous les besoins : immeubles collectifs, résidences étudiantes et personnes âgées, hébergements d'urgence...
- un acteur engagé dans la Cité. Nous mettons en place des actions innovantes et ciblées en faveur de nos résidents (enfants, jeunes, familles monoparentales...)

80 ans

PATRIMOINE SA - 5 place de la Pergola - 31077 Toulouse - Cedex 4
Tél. : 05 61 36 26 00 - Fax : 05 61 36 26 56 - www.sa-patrimoine.com

Les programmes neufs sur Toulouse et sa région

Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires. Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

GERS				
L'Hesteil	L'Isle-Jourdain	Arp foncier midi pyrenees	http://www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Appartements du T2 au T4				
Le Clos saint aguets	L'Isle-Jourdain	Arp foncier midi pyrenees	http://www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Appartements et maisons du T3 au T4				

HAUTE-GARONNE				
Le Hameau de la Crouzette	Auzeville	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T3 au T5 - allée Campferran - TVA réduite en PSLA				
Opus Verde	Auzeville	Pitch promotion	www.pitchpromotion.fr	0 800 123 123
Appartements BBC du T2 au T4 - Allée Campferran, ZAC de Pont de Bois				
Clos Saint Jean	Balma	Pitch promotion	www.pitchpromotion.fr	0 800 123 123
Appartements BBC du T2 au T4 - 32 rue Saint-Jean				
La Llanura	Balma	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue de la plaine				

DÉCOUVREZ LE LOGEMENT ADAPTÉ À VOTRE STYLE DE VIE

Vous êtes plutôt maisons individuelles ?

MONTRABÉ

- Villas individuelles de 4 et 5 pièces
- Villas en pleine propriété
- Livraison 2013

BRAX

- Villas individuelles de 4 et 5 pièces
- Villas en pleine propriété

LA SALVETAT SAINT-GILLES

- Villas individuelles de 4 et 5 pièces
- Villas en pleine propriété
- En cœur de ville
- Villa témoin décorée
- Livraison 2013

Vous êtes plutôt appartements ?

TOULOUSE HYPER-CENTRE

- Appartements du studio au 5 pièces
- Belles terrasses[1]
- Vue imprenable sur Toulouse [1]
- À proximité des commerces et des Allées Jean Jaurès

TOULOUSE CROIX-DAURADE

- Appartements du studio au 5 pièces
- Proche du métro
- Appartement témoin

BLAGNAC

- Appartements du 2 au 5 pièces
- Belles terrasses + loggias
- Appartements traversants
- Tous les commerces au pied de la résidence
- Tramway à 2 minutes à pied

LE CHOIX DE L'ARCHITECTURE ET DE L'INNOVATION

05 61 107 107
56-58, rue Alsace-Lorraine
Toulouse (métro station Jeanne d'Arc)
www.urbis.fr

Urbis REALISATIONS

(1) Pour certains appartements. (2) Réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 9 ans minimum à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000€ et d'un plafond de prix d'achat de 5 500€/m². Seuls 85% maximum des logements du programme (ou dans la limite qui sera fixée par décret) pourront être acquis en vue d'un investissement locatif ouvrant droit au bénéfice de cette réduction d'impôt. L'acte authentique d'investissement immobilier prévoyant des travaux. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de travaux est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Conditions détaillées sur simple demande. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Illustrations libre interprétation des artistes. Mars 2013.

Le Paseo	Balma	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements du T2 au T4				
Le Paséo	Balma	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Maisons du T4 au T5				
Les Grands Chenes	Balma	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Quartier du Vidailhan				
Les vergers de Balma	Balma	Pitch promotion	www.pitchpromotion.fr	0 800 123 123
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Adresse : Zac de Vidailhan 2				
Résidence Botanica	Balma	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T3 au T4				
Les Terres de Matisse	Beauzelle	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements et maisons BBC du T2 au T5				
Danae	Blagnac	Kalelithos	www.kalelithos.fr	04 67 65 64 12
Appartements et maisons du T2 au T5 - Quartier du Barricou				
Le Play-Time	Blagnac	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue d'Andromède				
Oh ! Résidence	Blagnac	Pragma	www.pragma-immobilier.com	0800 31 22 22
Appartements BBC du T2 au T4 - ZAC Andromède				
One	Blagnac	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - 1 chemin du moulin de naudin				
Onyx - Nacre - Agate - Ambre	Blagnac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - Avenue d'Andromède				
Résidence Al'Ferats	Blagnac	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons - TVA réduite en PSLA				
Résidence Jean de Florette	Blagnac	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - Centre Ville - TVA réduite en PSLA				
Résidence Topaze	Blagnac	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons du T2 au T4 - Au centre de Blagnac Rue Carrière - TVA réduite en PSLA				
Via Verde	Blagnac	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements et maisons BBC du T2 au T4				
Les Villas du moulin	Brax	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Maisons BBC du T4 au T5 - Chemin de Quilhet				
Les Jardins de Garonne	Carbonne	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons T4 - TVA réduite en PSLA				

Propriétaire de votre villa ou de votre appartement à Balma? C'est 3 fois OUI avec VINCI Immobilier

VINCI IMMOBILIER

BALMA

le paséo
vivre la ville naturellement

UN PARKING AÉRIEN OFFERT (1)
pour les **10 premiers** réservataires

LANCEMENT COMMERCIAL PRIVILEGE

VENDREDI 15 ET SAMEDI 16 MARS

De 10h à 19h sans interruption

OUI...

AU CHOIX
entre villas individuelles au cœur du parc et appartements du 2 au 4 pièces avec de superbes terrasses en attique

AU DÉCOR UNIQUE
en ville, vert et boisé et à la promenade de 1800m sur les berges du Riou-Gras

À LA SITUATION IDÉALE
proche des commerces, d'un centre commercial, des écoles et de l'A61

Espace de vente : (ouvert à partir du 15 mars)
Avenue des Arènes à BALMA

CONSEILS ET RENSEIGNEMENTS
05 34 44 13 36
residence-le-paseo.com

(1) Offre valable pour la signature d'un contrat préliminaire de réservation des 15 et 16 mars 2015, sous réserve de la signature de l'acte de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation et dans la limite des stocks disponibles. Offre limitée aux 10 premiers réservataires, non cumulable avec les autres offres VINCI Immobilier en cours. Conditions disponibles sur simple demande en espace de vente. Offre non remboursable, non échangeable. * Le label performance énergétique BBC est attribué aux bâtiments neufs dont les besoins énergétiques répondent aux exigences de la réglementation thermique 2005, et vise une efficacité énergétique par la diminution des consommations. Le label BBC a fait l'objet d'une demande auprès d'un organisme indépendant et pourra être délivré à l'achèvement de la résidence. VINCI IMMOBILIER PROMOTION – RCS MARSEILLE B 339788 870. SAS au capital de 4 918 000€. 03/2015. cardamone

Le domaine des graves	Castelginest	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements et maisons BBC du T3 au T5				
Les hauts de Castelnau	Castelnau d'estrétefonds	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC T4 - route de fronton				
Clos Garroussal	Colomiers	Pitch promotion	www.pitchpromotion.fr	0 800 123 123
Appartements BBC du T1 au T4 - ZAC Garroussal Saint Jean				
Les hauts de l'armurié	Colomiers	Pitch promotion	www.pitchpromotion.fr	0 800 123 123
Appartements BBC du T1 au T4 - ZAC des Rammassiers				
Villas Garroussal	Colomiers	Pitch promotion	www.pitchpromotion.fr	0 800 123 123
Maisons BBC du T3 au T4 - ZAC Garroussal Saint Jean				
Le Cabrifuelh	Cornebarrieu	Kalelithos	www.kalelithos.fr	04 67 65 64 12
Appartements et maisons BBC du T3 au T4 - ZAC Monges Croix du Sud 3 rue Didier Daurat				
Résidence le Coscorret	Cornebarrieu	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Coeur Occitan	Cugnaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue du Stade				
Le pré fleuri	Cugnaux	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4				
Villa Flora	Eaunes	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC du T3 au T4 - Route de Villate				
Le domaine du Cézérou	La Salvetat St Gilles	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T3 - TVA réduite en PSLA				
Villa Trevise	La Salvetat St Gilles	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue du Château d'eau				
Terrasses Grand Ciel	Labege	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	0 811 330 330
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - Chemin de Canteloup				
La Casaliera	Launaguet	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements BBC du T2 au T3 - chemin de boudou				
Domaine De Montclar	Léguevin	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	0 811 330 330
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - allée des cordeliers				
Le Clos du Levant	Montrabé	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4 - route de lavaur - TVA réduite en PSLA				
Les Portes du Levant	Montrabé	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Maisons BBC du T4 au T5 - chemin de saint jean				
L'Aquilon	Muret	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements du T2 au T4 - 50 avenue Jacques Douzans				
Les nouvelles floralies	Ramonville	Groupe des Chalets	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T1 au T5				
Les Flâneries du Canal	Seysses	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - rue brosolette				
Le Saint Or	St Orens	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T3 - Rue des Sports				

POUR HABITER OU INVESTIR AVEC
BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER

VERSEZ SEULEMENT 1500 €(1) à la réservation

TRAVAUX EN COURS — Livraison 2014

Les Jardins d'Hestia
- Appartements du 2 au 5 pièces

COMMERCIALISATION EN COURS

Solarys
- Appartements du 2 au 5 pièces

DERNIÈRES DISPONIBILITÉS — Livraison 2013

Confidence Daurade
- Appartements du 2 au 4 pièces

LANCEMENT COMMERCIAL

Le Galiléa
- Appartements du 2 au 5 pièces

DERNIÈRES DISPONIBILITÉS — Livraison 2013

Escapade Occitane
- Appartements du 2 au 5 pièces

Pour habiter (2)
0% PTZ+

Pour investir (3)
Loi DUFLOT Réduction d'impôts

EN AVANT-PREMIÈRE

Les Coteaux d'Eden
- Appartements du 2 au 5 pièces

Renseignements 7 jours sur 7
0 805 235 235*
marignan-immobilier.com
* Appel gratuit à partir d'un poste fixe

bouwfonds marignan
immobilier

BIENVENUE CHEZ BOUWFONDS - Bouwfonds Marignan Immobilier SAS - RCS Nanterre 412 842 684. Document et informations non contractuels. Illustrations à la libre interprétation des artistes. (1) Selon les dispositions de l'article R261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5%. Le dépôt de garantie à la signature de la réservation est exceptionnellement ramené à 1 500 €. Le réservataire dispose ensuite, outre les délais légaux de rétractation, de 6 semaines pour obtenir un accord de crédit immobilier. S'il n'obtient pas son prêt dans ce délai, le dépôt de garantie sera intégralement remboursé, en application de l'article R261-31 CCH. (2) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2013 pour l'acquisition de sa résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions d'application du PTZ+ et d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire, voir conditions sur espaces de vente Bouwfonds Marignan. (3) Conditions détaillées dans nos espaces de vente. Mars 2013.

Les Couleurs du Temps	St Orens	Pragma	www.pragma-immobilier.com	0800 31 22 22
Appartements BBC du T2 au T5				
Résidence les Magnans	St Orens	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons du T3 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Le Sebastopol	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 4-6 Rue de Sébastopol				
A L'ombre des jasmins	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements BBC du T2 au T5 - 1 rue Peyrolade				
Au cours d'O	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 59 boulevard des minimes				
Bois Soleil	Toulouse	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T3 au T5 - Borderouge - TVA réduite en PSLA				
Carré Fontaine	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T2 au T4				
Carré Saint Sernin	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements BBC du T1 au T2 - 20 rue Merly - TVA réduite en Zone ANRU - Défiscalisation LMNP				
Confidence Daurade	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T2 au T4 - Quartier Croix Daurade				
Côté Sud	Toulouse	Arp foncier midi pyrenees	www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Appartements BBC du T1 au T5 - Borderouge				
Croix du Sud	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T5 - Chemin de Lespinet				
Escapade Occitane	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T2 au T4 - 51 et 53 rue Louis Plana				
Green Lodge	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements et maisons du T2 au T4				
L'Allée des charmes	Toulouse	Arp foncier midi pyrenees	www.arp-foncier.fr	05 61 57 49 40
Maisons T4				
L'Aurore	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T5 - 96 Chemin Lanusse				
L'Hemera	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - 96 chemin de Lanusse				
L'Ikebana	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T4 - Allée du grand selve				
Le Carré des Pionniers	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Chemin Lespinet				

→ Toutes les annonces du Neuf
→ Guide pratique
→ Analyse du marché
immobilier NEUF MODE D'EMPLOI .Fr
www.immobiliermodedemploi.fr

Passez du rêve à la propriété !

Location accession*
› exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
› pas d'appel de fonds avant la livraison

Les nouvelles Floralies / Appartements du 1 au 5 pièces

Domaine des Graves / Appartements et maisons

Le pré Fleuri / Appartements du 2 au 4 pièces

Domaine du Cézérou / Appartements de 2 et 3 pièces

Notre Maison
GROUPE VALOPHIS

0 810 051 810
prix d'un appel local
www.leschaletsaccession.com

Les Chalets

L'humain au cœur de l'habitat

Le cottage	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Treich				
Le Maréchal	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 36 avenue du Maréchal Foch				
Le Mosaique	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - Rue de Cugnaux				
Les allées buissonnières	Toulouse	Pragma	www.pragma-immobilier.com	0800 31 22 22
Appartements BBC du T2 au T4				
Les Aromes	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 110 112 Avenue de Fronton				
Les Hauts de la gloire	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue de la Gloire				
Les Jardins d'Hestia	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T1 au T5				
Les Jardins d'Isaure	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements du T1 au T3 - 171 route d'Albi				
Les Jardins de Bastiat	Toulouse	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T4 - 39 rue bastiat				
Les Naturelles de Croix Daurade	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Maisons BBC du T3 au T5 - au croisement de la route d'Albi et Théodore de Banville				
Lindbergh	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Jacqueline Auriol				
Lou Garden	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements BBC du T2 au T4 - Défiscalisation Scellier				
Natura Lodges	Toulouse	Pragma	www.pragma-immobilier.com	0800 31 22 22
Appartements et maisons BBC du T2 au T4				
Nouvelle Ere	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements BBC T3 - Avenue du Grand Selve				
Osmose	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 65, Chemin de Moulis				
Patio Saint Michel	Toulouse	Pitch promotion	www.pitchpromotion.fr	0 800 123 123
Appartements BBC du T1 au T4 - Quartier Saint-Michel/ Rue Saint-Léon				
Première Loge	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T1 au T4 - 107 Avenue de Castres				
Pythagore	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T1 au T4 - 16 allée de Bellefontaine - TVA réduite en Zone ANRU				
Résidence les Albizias	Toulouse	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - Borderouge - TVA réduite en PSLA				
Résidence Toulouse Village	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements et maisons BBC du T1 au T4 - route de fronton				
Solarys	Toulouse	Bouwfonds marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements BBC du T2 au T5 - ZAC Borderouge				
UniversCity	Toulouse	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements T1 - 11 rue des Amidonniers				
Urban Parc	Toulouse	Eiffage immobilier	www.eiffageimmobilier.fr	05 34 31 20 65
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 60 chemin Raynal				

Villa Arnaga	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	0 811 330 330
Appartements BBC du T2 au T4 - 190 rue Edmond Rostand				
Villa Minim's	Toulouse	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements BBC du T1 au T4 - avenue de fronton				
Villa Serenis	Toulouse	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 48, Rue Bastiat				
Villa Trévise	Toulouse	Toulousaine d habitations	www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons BBC du T3 au T4 - Avenue du Château d'eau - TVA réduite en PSLA				

HAUTE-PYRÉNÉES

Résidence Tourmalet	La Mongie	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T3 - boulevard de tourmalet - Défiscalisation LMNP				

TARN

Résidence le Fer Servadou	Albi	Toulousaine d habitations	http://www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons du T4 au T5 - TVA réduite en PSLA				
Résidence Saint-Rémy	Albi	Toulousaine d habitations	http://www.sa-patrimoine.com	05 61 36 26 57
Maisons du T4 au T5 - TVA réduite en PSLA				
Les Villas Sigolene	Lagrave	Kalelithos	http://www.kalelithos.fr	04 67 65 64 12
Maisons du T2 au T4				
Le Hameau de Lauzat	Mirepoix	Groupe des Chalets	http://www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Maisons BBC T4 - lieu dit le moulas				

De nouveaux quartiers pour accompagner la croissance démographique de la métropole

Réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité, ville ou communauté urbaine, les opérations publiques d'aménagement, en offrant du foncier aux opérateurs, promoteurs et organismes du logement social, doivent permettre de produire, en moyenne, 2 000 nouveaux logements par an dans un esprit de mixité et une démarche de développement durable.

Borderouge Place Nord

> Sur le territoire de l'agglomération toulousaine les opérations publiques d'aménagement s'inscrivent dans une démarche à moyen ou long terme dans une stratégie d'urbanisme articulée sur un développement équilibré de l'ensemble du territoire. Véritables nouveaux quartiers destinés à accompagner l'expansion, démographique et économique, de la métropole régionale, ces opérations s'inscrivent dans le respect des objectifs définis par la collectivité et dans les prescriptions des

Zac de la Cartoucherie

divers documents d'urbanisme : PLU (plan local d'urbanisme), PLH (programme local de l'habitat), PDU (plan de déplacements urbains). Portées par la SEM Oppidéa, opérateur privilégié de la communauté urbaine ou la ville de Toulouse, ces ZAC obéissent toutes désormais à des principes de mixité sociale, avec des logements destinés au marché libre, locatifs sociaux et en accession

sociale à la propriété, mais aussi fonctionnelle en associant logements, commerces, équipements publics, services et parfois activités tertiaires.
Elles répondent par ailleurs aux principes du développement durable avec, pour certaines, une conception qui leur permet de revendiquer le label écoquartier.
A côté des opérations largement engagées, telles Ramassiers, Andromède, Monges, Tucard, d'autres secteurs, comme Balma-Gramont, Borderouge nord, Saint-Martin, entrent cette année dans de nouvelles phases opérationnelles, alors que d'autres encore sont en phase préparatoire, à

Zac Gramont Vidailhan

l'exemple de Piquepeyre, de Fonses Bois-Vieux ou du Parc de l'Escalette.
Mais l'évènement fort, en 2013, réside dans le début des premières constructions de l'écoquartier de la Cartoucherie, un programme majeur de reconversion, au cœur de la ville, d'un ancien site industriel avec, sur 33 hectares, plus de 3 000 logements, 90 000 m² de bureaux et de locaux d'enseignement, 10 000 m² de commerces et 15 000 m² d'équipements publics.

La programmation en 2013

- Andromède (Blagnac-Beauzelle) : construction de 4 programmes représentant 250 logements. Appels à projets sur 1 ou 2 lots. Construction d'un groupe scolaire

Zac Andromède

- Monges Croix-du Sud (Cornebarrieu) : construction de 3 programmes représentant 200 logements. Livraison de 225 logements. Construction d'une école et d'un espace culturel.
- Balma Gramont (Balma) : écoquartier Vidailhan : livraison de 281 logements, lancement de 224 logements, lancement d'une résidence seniors de 64 logements. Construction d'un groupe scolaire et d'une crèche.
- Tucard (Saint-Orens) : livraison de 2 programmes de logements. Construction de 3 programmes représentant 70 logements.
- Garoussal (Colomiers) : livraison de 382 logements
- Borderouge nord (Toulouse) : secteur Carré de la Maourine : livraison de 200 logements. Construction de 2 programmes représentant 125 logements. Livraison de la salle des musiques actuelles Metronum. Secteur Izards 3 Cocus : lancement d'un programme mixte de 120 logements.
- Niel (Toulouse) : livraison de 140 logements. Construction des locaux du rectorat.
- La Cartoucherie (Toulouse) : lancement de 5 programmes représentant 490 logements. Appels à projets pour 4 lots représentant 400 logements.

Zac Niel

Opérations en préparation

- Saint-Martin / Ramassiers (Toulouse – Colomiers) : à proximité des stations SNCF de la ligne C. Halte Ramassiers : 300 logements prévus. Halte Saint-Martin : 1 500 logements prévus. Réalisation d'un groupe scolaire. Locaux d'activités.
- ZAC Jean Gilles (Toulouse) : 500 logements prévus. Réalisation de la Maison de l'Image
- Les Fonses Bois-Vieux (Villeneuve Tolosane) : 450 à 500 logements prévus. Réalisation de divers équipements publics. Locaux d'activités.
- Parc de l'Escalette (Pibrac) : 135 logements prévus. Locaux d'activités.
- Piquepeyre (Fenouillet) : 800 à 1000 logements prévus. Réalisation de divers équipements publics. Locaux d'activités.
- Montaudran Aerospace : 80 000 m² de logements prévus. Locaux d'activités et de formation.

Le Nord-Ouest, terre d'envol et terre d'accueil

Boosté par son dynamisme économique, le nord-ouest de l'agglomération toulousaine met en œuvre une politique d'urbanisation très contrôlée. Avec une offre de logements à la mesure de son attractivité.

> La chose est entendue… Le siège opérationnel d'EADS sera donc bien installé à Blagnac, sur le parc d'activités aéronautiques sud, à deux pas des sièges d'Airbus et d'ATR. La décision du groupe conforte encore la vocation aéronautique d'une commune et au-delà de celle-ci d'un territoire qui représente, au nord-ouest, un pôle économique majeur pour l'ensemble de l'agglomération toulousaine. Bernard Keller, maire de Blagnac, vice-président de la communauté urbaine Toulouse Métropole et véritable cheville ouvrière du développement local, à travers notamment le SIVOM Constellation aujourd'hui intégré à la communauté urbaine, se plait à le souligner. Avec 36 000 salariés sur la seule commune de Blagnac, la dynamique économique justifie l'attractivité et partant la croissance démographique dont bénéficie l'ensemble du secteur. Et plus précisément les cinq autres communes, Beauzelle, Cornebarrieu, Aussonne, Seilh, Mondonville, qui constituaient avec Blagnac le SIVOM Constellation. Rien d'étonnant dans ce sens que le nord-ouest accueille des opérations majeures d'aménagement, dont la réalisation s'inscrit, avec le principe de mixité qui préside à toutes les opérations mises en œuvre par la communauté urbaine, dans la volonté de rapprocher l'habitat des pôles d'activité.

4 000 logements en prévision sur Andromède

Pour Blagnac, 2013 représente une année importante à divers égards. Le lancement des travaux de la ligne Envol du tramway, appelée à desservir la plateforme aéroportuaire, l'une des plus importante de France avec près de 7,6 millions de passagers, confortera la desserte en transport en commun. A deux pas de l'usine de montage des Airbus A380, les appareils emblématiques de l'industrie aéronautique toulousaine, Caravelle, Airbus, Concorde, vont rejoindre dés la fin de l'année l'espace muséographique Aéroscopia, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la ville. Avec l'ouverture du nouveau groupe scolaire Jean Moulin, en centre-ville, et d'une cuisine centrale, Blagnac conduit une politique d'équipement à la dimension de son développement.
Mais c'est en matière de logement que la ville témoigne le plus éloquemment de son dynamisme. La réalisation de programmes sur la ZAC Andromède l'une des plus importantes de l'agglomération avec 4 000 logements en perspective à côté d'activités tertiaires et de surfaces commerciales, se poursuit. Près de 900 logements ont déjà été livrés, 340 sont en chantier et quatre opérations représentant 250 logements doivent démarrer cette année. Cet éco-quartier, primé en 2012 au plan national dans le cadre des Victoire du Paysage, accueillera aussi un ensemble d'équipements, dont un groupe scolaire et un skate park également en chantier. Au-delà d'Andromède l'offre de logements sur Blagnac se concentre désormais le long de la première ligne de tramway, avec onze programmes qui représentent plus de 400 logements dont la livraison doit s'échelonner jusqu'en 2015.
Enfin un importante opération de restructuration urbaine est en cours à travers la démolition-reconstruction, par la Cité Jardin, de deux ensembles de logements sociaux, les Saules, avec 196 logements, quartier Baradel, et place de Verdun avec 46 logements.

Un équipement structurant à dimension métropolitaine

Faisant cause commune avec Blagnac, Beauzelle, qui accueille également la ZAC Andromède, bénéficie de la même manière de la montée en puissance de celle-ci. Mais l'évènement essentiel concerne l'installation sur son territoire, ainsi que sur celui de sa voisine Aussonne, du futur Parc des Expositions.
Un équipement de 70 000 m^2, à vocation métropolitaine, dont la réalisation a été confiée à un grand nom international de l'architecture, le néerlandais Rem Koolhaas. L'ouverture du Parc des Expositions, en 2017, devrait ainsi offrir un nouvel axe de développement pour

l'ensemble du nord-ouest, avec des liaisons renforcée grâce au prolongement de la ligne de tramway et celui de la « Voie Lactée », voie rapide ouvrant le territoire en direction de Grenade en contournant la commune de Seilh. Ce contournement permettra à celle-ci d'aménager l'ancienne route en boulevard urbain. Mais le principal projet de Seilh réside aujourd'hui dans le projet d'aménagement du secteur de Laubis. Un éco-quartier, sélectionné dans le cadre du concours international Europan, qui implique la réalisation sur une vingtaine d'hectares environ 600 logements, destinés au marché libre, locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété, sur la base de critères exemplaires en termes de développement durable et d'aménagement de l'espace. Le début de la réalisation devrait intervenir courant 2014.

L'autre opération majeure d'aménagement, conçue et développée en parallèle d'Andromède, s'inscrit sur la commune de Cornebarrieu avec la ZAC Monges-Croix-du-Sud. Véritable « ville jardin » ce nouveau quartier, dans un environnement naturel préservé, verra sur 57 hectares, dont 12 hectares d'espaces verts, la construction de 900 logements. 140 logements ont déjà été livrés, 225 autres le seront cette année et trois programmes représentant 200 logements sont en cours de lancement, alors que se poursuivent les travaux d'une école et que démarrent ceux d'une espace culturel.

Préserver un cadre naturel

A l'ouest d'Aussonne et Cornebarrieu, Mondonville bénéficie d'une situation privilégiée en lisière de la forêt de Bouconne. Un avantage, associé à une relative proximité de Blagnac et Toulouse qui justifie la forte demande dont la commune est l'objet.

Plusieurs programmes ont déjà modifié sensiblement la physionomie d'un bourg qui a su conserver son caractère rural, dont une importante opération de 430 logements, en bordure de la route de Pibrac, maisons individuelles, maisons de ville et petits collectifs, réalisés par le groupe Carrère.

Aujourd'hui la municipalité d'Edmond Desclaux poursuit sa politique d'urbanisation bien contrôlée avec le projet d'aménagement du cœur de ville, construction d'une nouvelle mairie, d'une médiathèque, et de 250 logements, dont 25% de logements sociaux, dans le cadre de petits collectifs avec commerces en rez-de-chaussée. Un projet complété par l'aménagement de la zone du Moulin, en périphérie du bourg ancien. Dans le cadre d'une ZAC, reliée au centre ancien par des cheminements doux, pistes cyclables et chemins piétonniers, 350 logements, maisons de ville, individuelles et logements collectifs, toujours avec 25% de logements sociaux doivent voir le jour sur le site qui accueillera également des équipements publics. ■

> Bernard Keller

Maire de Blagnac, vice-président de Toulouse Métropole

> Qu'est-ce qui caractérise le plus, selon vous, l'identité de Blagnac et, au-delà, du nord-ouest de l'agglomération ?

Bernard Keller : La position privilégiée de ce quart nord-ouest au sein de l'agglomération réside sans conteste dans la présence sur son territoire des grands donneurs d'ordres aéronautique, Airbus, ATR, maintenant EADS, mais aussi de plusieurs sous-traitants, ainsi que de l'aéroport. Blagnac, rappelons-le, compte 36 000 emplois pour 24 000 habitants. Mais son attractivité relève aussi d'une offre conséquente en termes d'équipements, scolaires, culturels, sportifs. Cette proximité, celle des activités économiques, associée à une qualité de vie préservée justifie le développement dont nous faisons l'objet.

IME : Andromède représente aujourd'hui une de plus importantes opérations d'aménagement de l'agglomération. Sa commercialisation n'est-elle pas hypothéquée par la crise ?

Bernard Keller : Si l'impact de la crise à généré un ralentissement, celui-ci demeure modéré. L'aménagement d'Andromède se poursuit conformément aux objectifs. Plusieurs programmes doivent démarrer cette année et d'autres appels à projets seront lancés. Par aileurs après la signature l'an dernier d'un investisseur commercial, plusieurs commerces vont ouvrir en 2013, ce qui va contribuer à donner de la vie au quartier. Mais n'oublions pas que pour finaliser une ZAC de cette importance il faut compter une vingtaine d'années.

IME : Disposez-vous encore de foncier disponible ?

Bernard Keller : Andromède mobilise de fait l'essentiel des réserves foncières. Plusieurs programmes sont prévus en bordure de la ligne de tramway, dans une logique d'aménagement le long des axes de transport. Au delà les terrains disponibles se limitent désormais à quelques parcelles isolées… ■

Le foncier, une difficile équation pour les communes du nord-est

Disponibilités limitées pour les communes de la première et de la deuxième couronne. Volonté de préserver des espaces naturels et agricoles pour les localités plus éloignées. La prise en compte d'un nécessaire développement doit désormais éviter l'étalement pavillonnaire.

> Pour l'ensemble des communes situées au nord-est de l'agglomération toulousaine, de la vallée de l'Hers aux frontières du Tarn, l'ouverture de l'autoroute A68 Toulouse-Albi, en 1996, représente un double avantage dont les effets n'ont pas fini de se faire sentir. En libérant l'ancienne route d'accès à la métropole, la RN88, encombrée auparavant par un trafic pléthorique, elle a rendu en partie aux collectivités une tranquillité depuis longtemps oubliée. Un bourg comme Saint-Jean, par exemple, était traversé avant cette mise en service, par un véritable flot de véhicules, poids-lourds compris… L'autre intérêt de cette voie rapide est sans conteste d'avoir permis de rapprocher singulièrement de la métropole régionale les communes les plus éloignées. Ainsi il ne faut aujourd'hui pas plus, voire moins, de quinze minutes pour rallier la ville centre de la grande agglomération depuis la sortie ouvrant l'accès aux localités situées sur les rives du Tarn. L'une des caractéristiques premières de ce «quart nord-est », du moins pour les communes de première et deuxième couronnes, comme l'Union, Saint-Jean ou Montrabé, réside dans une urbanisation précoce, essentiellement constituée de lotissements pavillonnaires, qui ont généré une consommation d'espace souvent excessive. Ce qui limite aujourd'hui fortement leur capacité foncière. A l'inverse les communes plus éloignées, qui bénéficient d'un potentiel

foncier encore préservé, mais aussi d'un niveau de prix plus attractif, sont confrontées à une demande qui représente certes un atout réel en termes de développement, mais les oblige aussi à mettre en œuvre une stratégie d'urbanisation dont les principes demeurent conditionnées par les prescriptions du SCOT, mises en œuvre à travers les PLU.

Eviter les constructions en diffus

Dans la deuxième catégorie, la petite ville de Bessières, représente une parfaite illustration de cette situation. Sur les rives du Tarn, et à deux pas du département du même nom, elle bénéficie d'une position effectivement privilégiée. L'augmentation très conséquente de la population, avec un gain d'un millier d'habitants environ entre 2000 et 2010 témoigne d'une attractivité à laquelle la relative proximité de l'A68 n'est certainement pas étrangère. D'autant plus que le prix des terrains à construire demeure sans commune mesure avec celui des secteurs situés en première couronne de Toulouse, même si on enregistre désormais une certaine augmentation. En outre avec une superficie d'environ 1670 hectares pour une population de 3 300 habitants, la commune devrait à priori offrir un potentiel foncier important. Mais Bessières souhaite aussi préserver son principal atout. Ainsi que le rappelle le maire, Jean-Luc Raysséguier, 68% du terriroire sont classés, dans le cadre du PLU en zone naturelle ou agricole. Une situation qui implique d'éviter autant que possible les constructions en diffus. Les nouveaux logements se concentrent donc aujourd'hui, pour l'essentiel, sur un lotissement, avec une quarantaine de maisons de ville, organisées autour d'une «rue ». Le groupement de logement social Patrimoine SA Languedocienne réalise par ailleurs, à travers la transformation d'une ancienne EPHAD, une résidence intergénérationnelle de 39 logements. Un autre programme comprenant un petit collectif et des maisons individuelles, piloté par Colomiers Habitat, doit également démarrer avant l'été.

Limiter la consommation d'espace

Si Bessières reflète la réalité des localités inscrites dans la quatrième, voire cinquième couronne, Castelmaurou, Saint-Jean et l'Union caractérisent bien celle des communes situées en troisième, deuxième et première couronne du nord-est de l'aire urbaine. Castelmaurou a connu une relative expansion à partir des années 1970, sans que celle-ci soit en mesure de remettre en question son caractère fondamentalement rural. Un principe qui guide aujourd'hui encore la stratégie d'urbanisation raisonnée mise en œuvre par la municipalité de Magali Schardt,

> Jean-Luc Raysséguier

Maire de Bessières

Le dynamisme économique de la commune soutient son développement

> Comment qualifiez-vous la spécificité de Bessières sur le plan territorial ?

JL Raysséguier : En fait nous nous situons au centre d'un triangle Toulouse-Albi-Montauban. Cette position est déterminante pour notre développement, dans la mesure ou nous sommes à la rencontre de trois dynamiques. Si nous appartenons à l'inter-SCOT toulousain, nous sommes aussi à la lisière des SCOT des deux autres villes.

IME : Quelle est votre stratégie en matière d'urbanisme ?

JL Raysséguier : La révision du PLU en 2014 va nous donner l'occasion d'ouvrir encore du foncier, mais dans des limites raisonnables. La demande est forte, en deux ans 230 maisons individuelles ont ainsi fait l'objet d'une demande de permis de construire. Mais nous souhaitons avant tout renforcer et densifier le centre-bourg. En évitant toutefois de dépasser R+2 pour les constructions nouvelles. Nous avons par ailleurs une politique volontariste d'équipements publics, qui se traduit par exemple, après le nouveau collège, par l'ouverture de l'espace multiactivités Armonia.

IME : Comment voyez-vous l'avenir de votre commune ?

JL Raysséguier : Bessières n'est pas une commune dortoir. Nous pouvons tabler, pour appuyer notre développement démographique, sur un potentiel réel, en termes d'activités économiques, dont témoigne par exemple le parc du Triangle qui représente plus de 600 emplois. L'ouverture prochaine d'un centre commercial de 4500 m² est aussi l'expression de ce dynamisme. ■

premier magistrat de la commune. Une politique articulée sur une offre en équipements publics, complétée par la construction d'une médiathèque, qui vise essentiellement au renforcement du tissu urbain existant en évitant toute consommation excessive d'espace. Là encore les préconisations du SCOT, avec un maximum de 15 logements à l'hectare dans ce secteur, s'imposent aux documents d'urbanisme. Dans ce contexte, la principale opération concerne aujourd'hui un lotissement de 57 maisons individuelles par le groupe LotirPlus, dont 30% de logements aidés, non loin du centre-bourg.

Des disponibilités foncières limitées

Plus proche de Toulouse, Saint-Jean a connu une pression, en matière de logements, très précoce. Actuellement les réserves foncières sont d'autant plus limitées que la superficie de la commune n'excède pas 600 hectares. Longtemps liée au développement pavillonnaire, l'expansion de la commune se traduit par une croissance démographique avec une population atteignant aujourd'hui 10 500 habitants. La création de nouveaux logements ne peut désormais se faire que de manière parcimonieuse, avec de petits programmes utilisant les rares espaces disponibles, ou à travers un renouvellement sur des sites déjà construits. Après la construction d'une résidence de 74 logements, dont une trentaine de logements « seniors » par le groupe de logement social Les Chalets, la seule opération actuellement en cours est un programme de 58 logements, collectifs et maisons de ville, par le groupe SCCV Gaubert à proximité de la clinique. A plus long terme certains secteurs, susceptibles d'une ouverture à l'urbanisation ont été identifiés dans les secteurs de l'Estaquebiau, Belbèze et Flotis, qui pourraient encore accueillir quelques centaines de logements.

Au contact direct de la ville-centre, l'Union a fait très tôt, au même titre que Saint-Jean, l'objet d'un développement urbain en prise directe avec celui de la ville rose. La rareté du foncier aménageable disponible se traduit, au-delà d'une politique assumée par l'actuelle municipalité, par la difficulté pour la commune de répondre aux exigences du PLH de la communauté urbaine du Grand Toulouse. La présence sur le territoire de l'Union d'une faible partie, environ 5 hectares, de la ZAC métropolitaine Gramont essentiellement située à Balma, offre quelques perspectives à moyen terme. Dans l'immédiat, et avant qu'une petite ressource ouverte à l'occasion de la révision du PLU puisse être exploitée, les seules opérations, telles la réalisation d'un petit ensemble de vingt à trente logements collectifs, non loin du centre, ne peuvent compter que sur la mobilisation de quelques réserves parcellaires.

Un développement compatible avec les principes de l'Agenda 21

> Magali Schardt

Maire de Castelmaurou

> Vous êtres confrontée à une demande importante en matière de logements. Quelle est votre politique en la matière ?

Magali Schardt : Nous sommes une commune péri-urbaine, mais avec l'essentiel de notre territoire en zone verte ou agricole. Il est essentiel de conserver ce patrimoine naturel. Il convient de renforcer avant tout le coeur du village. Aujourd'hui la seule opération d'envergure concerne le programme de LotirPLus. Mais nous avons aussi un projet de construction d'une petite résidence d'une dizaine de logements sociaux sur un terrain dont nous avons fait l'acquisition.

IME : Comment voyez-vous le développement de Castelmaurou ?

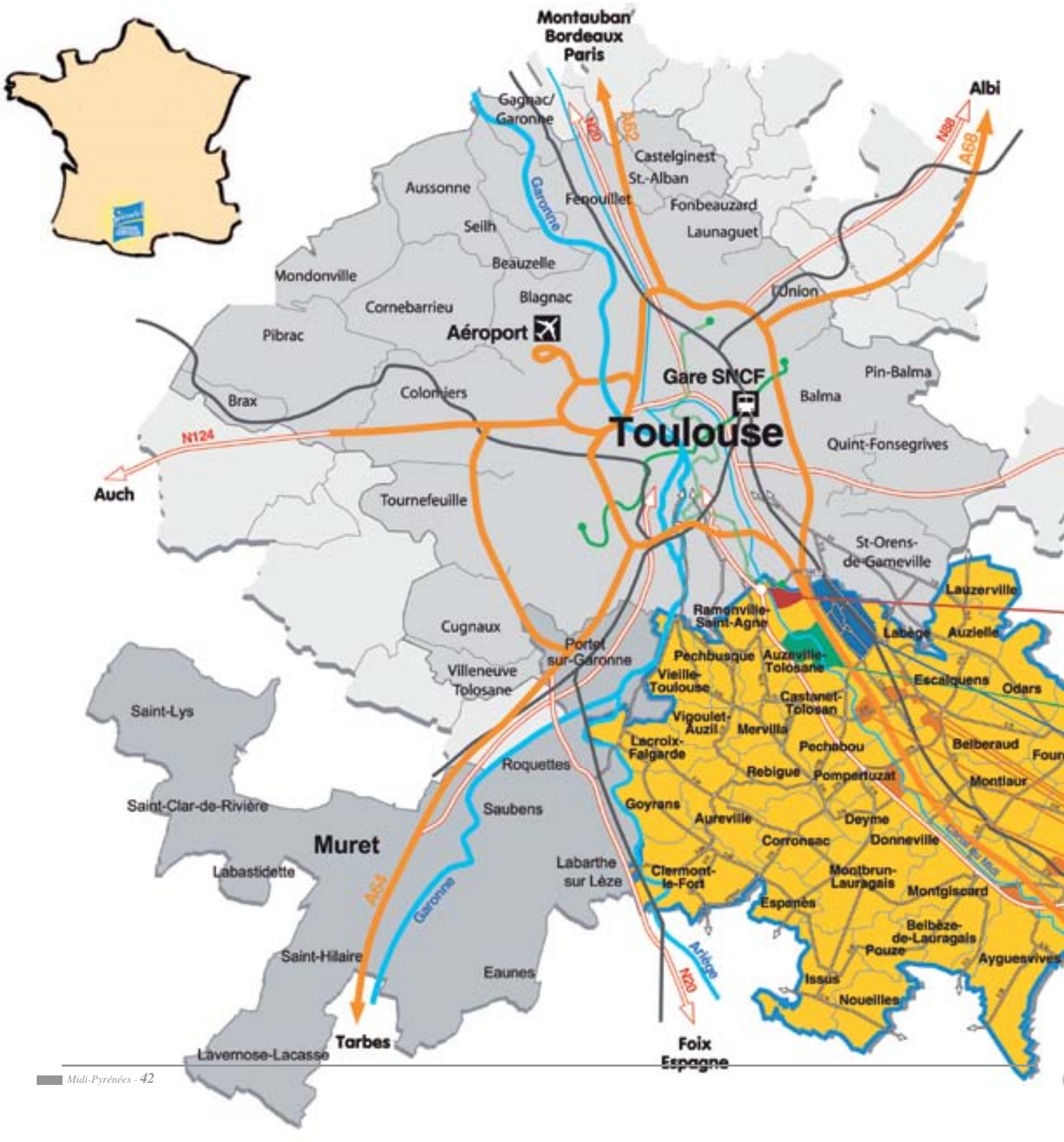
Magali Schardt : Tout d'abord il doit s'agir d'un développement durable, en accord avec les principes de notre Agenda 21. Il doit s'appuyer sur une offre d'équipements publics. Avec la future médiathèque, un projet architectural contemporain de grande qualité, nous disposerons d'un équipement culturel de premier ordre. Ce développement doit enfin être mesuré, un objectif de 5000 habitants à l'horizon 2020 me paraît raisonnable.

IME : Disposez-vous encore de réserves foncières ?

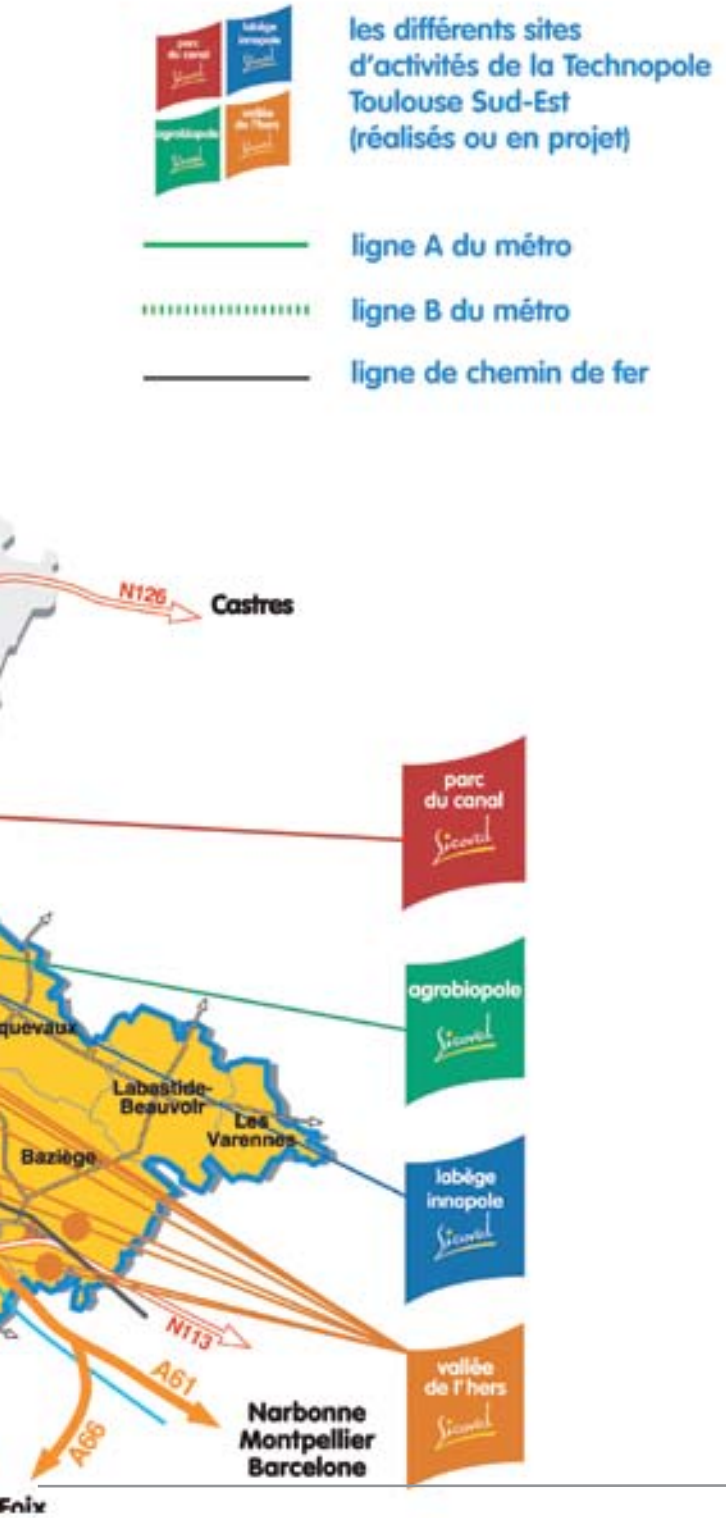
Magali Schardt : Très peu. Nous envisageons donc des acquisitions foncières, dans la mesure du possible et de manière raisonnée, pas question d'augmenter la pression fiscale ou l'endettement. Mais nous n'avons cependant pas l'intention d'ouvrir de nouvelles zones avant deux ans.

SICOVAL. Une gestion maîtrisée de l'espace pour préserver l'avenir

Au sud-est de la métropole toulousaine, la communauté d'agglomération du SICOVAL se trouve confrontée à l'exigence de répondre à son développement démographique en évitant l'urbanisation incontrôlée de son territoire.



> A l'origine simple regroupement de six communes des première et deuxième couronnes, au sud-est de Toulouse, autour de la zone d'activités Labège Innopole, le SICOVAL est rapidement devenu une véritable référence en matière d'intercommunalité.
Le développement économique de l'Innopole et la mise en place d'un véritable projet de territoire, structuré, se traduit aujourd'hui par une entité rassemblant 36 communes représentant quelque 72 000 habitants. Devenu communauté d'agglomération, le SICOVAL affirme ainsi sa singularité dans une autonomie maintenue et revendiquée, tout en renforçant ses liens fonctionnels avec la métropole toulousaine voisine.



En témoigne, entre autre exemple, la question, épineuse, des transports en commun. Partie prenante dès l'origine à Tisséo SMTC, le SICOVAL milite pour un prolongement de la ligne B du métro jusqu'à Labège Innopole. Désormais acquis, après divers avatars, ce prolongement contribuera encore au rapprochement des deux collectivités.
Cette proximité, autant que le bassin d'emplois situé à la jonction de celle-ci, avec l'Innopole mais aussi le parc du canal ou l'agrobiopôle d'Auzeville, justifie la forte progression démographique enregistrée sur le territoire du SICOVAL. Son président, François-Régis Valette, ne manque pas de le rappeler, les projections permettent de prévoir pour celui-ci une population estimée à quelque 100 000 habitants à l'horizon 2030.

1000 nouveaux logements par an

Une perspective qui justifie l'attention particulière apportée à la politique du logement. Avec un double impératif, assurer l'accueil des nouveaux arrivants, mettre en œuvre une gestion du territoire qui évite une consommation inconsidérée de l'espace.
Une démarche formalisée tout d'abord dans le programme local de l'habitat. La troisième mouture de celui-ci prévoit la construction, sur l'ensemble du SICOVAL, de 1000 nouveaux logements par an. Avec une volonté de mixité qui implique la réalisation de 15% minimum de logements sociaux et des logements destinés à des publics spécifiques. Un autre impératif concerne la préservation des zones naturelles ou à vocation agricole, qui représentent 60% du territoire. Un principe qui rejoint dans une large mesure les préconisations du SCOT qui imposent de privilégier l'urbanisation dans les secteurs classés «ville intense », déjà largement construits, c'est-à-dire, pour l'essentiel, les communes les plus proches de Toulouse, notamment Ramonville, Auzeville ou Castanet. Ou dans des secteurs proches des infrastructures de transport et de communication.
A l'exemple du secteur situé près de l'échangeur de l'autoroute A61, à Montgiscard, avec un projet intégrant activités économiques, équipements et logements. Autour de la future tête de ligne du métro prolongé, une quarantaine d'hectares ont de la même manière pour le programme Innométro, qui impliquera la réalisation d'un centre d'affaires, avec des activités tertiaires, des commerces mais aussi de l'habitat.

Un programme innovant à coût maitrisé

Les principales opérations d'urbanisme s'inscrivent ainsi désormais dans le cadre d'opérations concertées d'aménagement. C'est le cas pour Ayguevives avec En Turet, de la ZAC de Bourdette à Montlaur, de Péchabou avec la ZAC des Clauts, du secteur Couloumié à Belberaud, ou de la ZAC du Pont-de-Bois, à Auzeville. Avec 500 logements programmés, dont une bonne partie déjà livrés, la ZAC du Pont-de-Bois représente de fait une opération emblématique de cette stratégie d'aménagement. Sur son périmètre, une programme original est en train de voir le jour avec le hameau de la Crouzette.
A l'initiative de l'association AMO, qui réunit architectes et maîtres d'ouvrages, 55 logements, dont 11 maisons de ville, sont en cours de construction, dans une opération associant deux promoteurs, Nexity et Spirit, deux organismes HLM, la

Coopérative Toulousaine d'Habitation et la Cité Jardins, et trois architectes, avec des prix de vente s'échelonnant entre 2200 et 3000 euros maximum le m². Mais le Pont-de-Bois n'est pas le seul secteur en développement, d'autres devraient suivre, tel celui de la Malamaure sur les côteaux, à plus long terme, ou celui des Minimes, susceptible d'accueillir près de 200 logements, à proximité de Castanet.

Un équilibre entre le centre et la périphérie

Pour Castanet l'un des enjeux essentiels concerne l'équilibre entre l'aménagement du centre et celui de la périphérie. La nécessité de dégager de nouveaux espaces constructibles, dans le cadre d'un PLU en adéquation toujours avec le SCOT, s'impose alors que la commune s'apprête à accueillir 3000 personnes, pour atteindre 15000 habitants d'ici 2020.
L'aménagement du centre est largement engagé avec la ZAC centre-ville. Près de la halle Lauragaise, la société de logement social La Cité Jardins réalise une opération de démolition-reconstruction avec près de 150 logements, locatifs ou en accession sociale à la propriété, en perspective.
Un programme qui permettra de requalifier et redonner vie au cœur de ville, le long de l'ancienne route nationale qui traverse le bourg.
Les interventions concernant la périphérie se concentrent, dans une large mesure, sur le secteur de Rabaudy, un site qui représente environ 300 logements, privés ou sociaux, autour du parc et du lac de même nom.
A Ramonville, commune jouxtant directement Toulouse, une vaste opération de rénovation urbaine est en cours de lancement, avec les premiers travaux, d'ici la fin de l'année, de la résidence Les Floralies, située sur les côteaux. Confié, en tant qu'aménageur au groupe HLM Les Chalets, le programme prévoit la démolition-reconstruction d'un ensemble de logements, une copropriété très dégradée.
330 logements doivent être reconstruits, y compris quelques uns dans le cadre d'un projet innovant d'habitat coopératif, avec des normes environnementales poussées. Mais au-delà des Floralies, la ville a prévu d'intervenir sur tout le secteur Maragon environnant, plus de 15 hectares, dans la perspective de créer ici un véritable écoquartier, le deuxième de la commune après l'écoquartier du Midi, autre opération majeure d'urbanisme, également réalisé par Les Chalets autour de la station de métro.
Plusieurs centaines de logements seraient ainsi appelés à voir ici le jour, à l'horizon 2025, à côté de surfaces commerciales, des services et d'équipements publics. ■

Murétain, la dynamique métropolitaine

Muret Maïmat Promologis

Espace de transition entre la grande agglomération toulousaine et le Comminges rural, le murétain bénéficie de l'expansion de la métropole régionale en s'attachant à préserver ses atouts avec une maîtrise raisonnée du foncier disponible.

> Au sud de l'agglomération toulousaine, Muret a longtemps joué la carte d'une petite ville jalouse de son particularisme, d'une relative autonomie par rapport à la métropole voisine et soucieuse de revendiquer une réelle fonction de centralité pour le territoire environnant.
Une spécificité qui s'inscrit dans la création, en 2004, d'une entité intercommunale à part entière, la communauté d'agglomération du murétain. Si Muret peut aujourd'hui toujours se prévaloir de sa situation singulière, porte d'entrée du Comminges sur la route des Pyrénées, la communauté d'agglomération du murétain, qui compte quatorze communes et 72 000 habitants se trouve désormais bel et bien impliquée dans la logique de développement et d'expansion de la grande agglomération toulousaine. Une dynamique pleinement assumée.
En témoigne son adhésion au syndicat mixte des transports en commun Tisséo, et surtout son intégration au SCOT central de l'agglomération toulousaine.
Un document dont les préconisations s'avèrent déterminantes pour fixer les grandes lignes et déterminer les options de son développement à venir. Mais l'un des grands atouts du territoire du murétain est d'avoir jusqu'à présent échappé au phénomène d'uniformisation qui demeure souvent la conséquence de la périurbanisation. Le murétain offre de fait une diversification et une imbrication d'espaces urbanisés, agricoles et une nature préservée entre les cours de l'Ariège, de la Garonne et de la Lèze.
Les formes d'urbanisation, sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération présentent ainsi trois typologies caractéristiques : les pôles structurants, tels Muret, les bourges périurbains, comme Pinsaguel ou Labarthe-sur-Lèze, et les communes rurales en devenir, à l'exemple de Labastidette ou Saint-Clar-de-Rivière. Mais toutes les communes font l'objet d'une attractivité résidentielle, plus marquée en toute logique pour la première catégorie, qui implique une croissance démographique conséquente.
Selon les projections, la population de la communauté d'agglomération du murétain devrait atteindre 86 500 habitants dès 2015. Une expansion qui exige la mise en place d'une stratégie adaptée en termes de production de logements, et avant tout de maîtrise foncière.

Muret, un pôle de développement au sud de la ville

Maîtriser le développement urbain dans le cadre d'une gestion maîtrisée du territoire. Telle est bien la politique mise en œuvre par la ville de Muret à travers des opérations qui affirment une vocation structurante pour l'ensemble de la communauté d'agglomération. Une démarche qui se concentre désormais au sud de la commune, à proximité du raccordement à la voie rapide.
Après divers aléas, les premiers aménagements de la ZAC « Porte des Pyrénées » devraient donc intervenir d'ici la fin de l'année.
Sur une trentaine d'hectares, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération, le site doit accueillir, avec 40 000 m² construits, un ensemble des surfaces commerciales ainsi que des espaces dédiés aux activités de loisirs. Commercialisée par une société spécialisée dans ce type de

projet, la SEPI (société européenne de promotion immobilière), cette opération s'appuie sur « un concept novateur » avec une architecture à la mesure de cette ambition.
« La politique de la ville en matière d'urbanisation repose sur un principe fort » souligne Elisabeth Séré, adjoint au maire chargée de l'urbanisme. « Nous devons impérativement éviter les constructions susceptible de générer un mitage de l'espace, notamment sur les côteaux en rive droite de Garonne. »
Un principe qui implique d'intervenir en cohérence avec les projets en cours. Et justifie de fait le projet à plus long terme, actuellement en cours de définition, « Muret 2025 ».
Un véritable nouveau quartier pourrait voir le jour sur une centaine d'hectares, toujours au sud de la ville, jusqu'aux rives de la Garonne. Une opération mixte susceptible d'accueillir un habitat diversifié, maisons de ville, petits collectifs, maisons individuelles, et des équipements publics, notamment un plateau sportif.
Mais dans l'immédiat c'est au nord de Muret que se joue une partition essentiellement en matière de logement, avec la restructuration en cours par l'organisme de logement social Promologis, du square Maïmat.
Une véritable opération de renouvellement urbain avec une première tranche de 148 logements déjà livrés ou en cours de construction.

Densifier le centre bourg

Autre exemple d'une attractivité liée à des atouts justifiés par sa double position, proximité de l'agglomération toulousaine et ouverture sur un espace rural préservé, Labarthe-sur-Lèze, fait l'objet depuis quelques années d'une demande qui se traduit par la réalisation de plusieurs programmes immobiliers. Un développement soutenu par la volonté affirmée de la municipalité de Bernard Bérail de favoriser cette croissance tout en évitant un étalement incontrôlé.
A l'appui de cette démarche, une politique d'équipements publics assure à la petite localité, qui compte actuellement environ 5000 habitants, la structure suffisante pour accueillir à court terme un millier de personnes supplémentaire.
Aujourd'hui entre 400 et 500 logements sont ainsi en cours de construction ou en projet. Entre autres exemples, un programme de 135 logements, par Européan Homes et Khor Immobilier est en cours de lancement. Une opération d'une centaine de lots, commercialisés par Agroloti, démarre route de Muret.
Toujours route de Muret, Dezon Promotion réalise un programme de 84 logements et le groupe de logement social Promologis met en œuvre une opération de 35 logements.
Un autre projet d'une centaine de logements est enfin en cours de préparation par Nexity. ■

> Bernard Bérail

Maire de Labarthe-sur-Lèze

Logements et activités économique, un développement complémentaire

> Quels sont les principes qui guident vos choix en matière d'urbanisme ?

Bernard Bérail : Il était nécessaire, à la base, de disposer des équipements susceptible de répondre aux besoins de la progression démographique de la commune. C'est désormais le cas. Après un nouveau collège, ouvert l'an dernier, nous construisons ainsi un nouveau gymnase avec un terrain de sport. L'autre principe fort réside dans le renforcement du centre-ville, avec une densification raisonnée, dans l'objectif de préserver les espaces naturels dont nous disposons.

IME : Comment définiriez-vous la spécificité de Labarthe dans le territoire du murérain ?

Bernard Bérail : Nous nous situons dans un espace de transition, à l'entrée de la vallée de la Lèze, sur la route des Pyrénées ariégeoises. Le cadre de vie est très attractif, d'où la demande importante à laquelle nous sommes confrontés. Mais nous ne sommes pas une commune dortoir. Notre développement est aussi économique avec plusieurs entreprises en fort développement, comme Paul Boyé Technologie, sur l'ancien site de la CAMIF, ou la société ORA spécialisée dans la construction de petits véhicules électriques.

IME : Les liaisons avec la ville centre, Toulouse, vous paraissent-elles suffisantes ?

Bernard Bérail : Il est possible de rejoindre Toulouse en une vingtaine de minutes. L'adhésion de la CAM à Tisséo ouvre des perspectives en termes de transports en commun. Et nous avons développé un service de transport à la demande, Tam Tam, avec un rabattement sur la gare de Pins Justaret qui permet une liaison régulière avec la ville centre. ■

A l'ouest de Toulouse une urbanisation contrôlée pour des communes très convoitées

Après un développement rapide souvent appuyé sur la floraison des lotissements pavillonnaires, les villes de l'ouest articulent désormais leur politique du logement sur la mise en œuvre d'opérations d'aménagement bien encadrées.

> Difficile de dire s'il s'agit d'un tropisme récurrent, à l'exemple de la plupart des grandes agglomérations, lié à la salubrité supposée des vents atlantiques ou, plus immédiatement, à la proximité des vertes collines gersoises, mais l'ouest toulousain s'affirme depuis longtemps comme l'un des secteurs résidentiels privilégiés de l'agglomération toulousaine.
Un postulat qui ne se dément pas. Il suffit de traverser les localités qui s'égrènent le long de la nationale 124, en direction d'Auch, ou de la route Toulouse-Lombez, pour mesurer l'importance des constructions récentes ou plus anciennes, maisons individuelles souvent, petits collectifs parfois, qui ont sensiblement modifié la physionomie de ces paisibles bourgs. Aujourd'hui les communes de l'ouest, confrontées aux exigences des documents de planification, dans le cadre du SCOT, le schéma de cohérence et d'organisation territoriale, doivent, comme les autres secteurs de la grande agglomération, s'inscrire, en dépit de leur attractivité, dans une gestion de leur territoire économe de l'espace disponible.

Une croissance plus modérée

Aux portes de Toulouse, Colomiers peut revendiquer une spécificité dont témoignent autant son urbanisme, d'une évidente modernité, qu'une dimension économique associée, à l'instar de Blagnac, à une industrie aéronautique qui affiche sans complexe ses installations le long de la voie rapide, la première en date de l'agglomération.
Aujourd'hui Colomiers, forte de plus de 35 000 habitants, le deuxième pôle urbain du

département, poursuit une croissance désormais plus modérée à travers des aménagements destinés à renforcer ses capacités d'accueil. Si la ZAC des Ramassiers, une des plus anciennes et des plus importantes de l'agglomération toulousaine est aujourd'hui bien garnie, avec plus de 1 200 logements déjà construits, l'actualité se porte sur la jonction avec le secteur de Saint-Martin. 300 logements sont ainsi en cours aux abords de la halte ferroviaire des Ramassiers, assurant grâce à ligne C du réseau métro/SNCF la liaison avec Toulouse. A l'autre extrémité de la commune, une autre importante opération est en cours avec l'aménagement de la ZAC Garoussal Saint-Jean. Sur 42 hectares, dont près de 5 hectares d'espaces verts dans un secteur au contact direct des dernières zones naturelles préservées de Colomiers. Près de 950 logements sont prévus sur ce site, avec une première tranche de 350 logements aujourd'hui largement avancée. En parallèle, Colomiers poursuit une politique d'équipement à vocation métropolitaine avec le complexe sportif Capitany dont l'ouverture complète est prévue pour la fin 2014.

Densifier le tissu urbain

En matière d'équipements, Tournefeuille n'a rien à envier à Colomiers, mais avec une dimension culturelle affirmée. Dernier exemple en date, l'ouverture en septembre dernier de l'Escale, une salle de spectacle dont l'architecture et la façade de verre bleu apporte une touche résolument contemporaine à l'esplanade ouverte, devant la mairie, au cœur de la ville. Avec près de 28 000 habitants, Tournefeuille a connu en quelques années, comme Colomiers, une croissance exponentielle. Marquée par l'importance des constructions pavillonnaires, la ville joue aujourd'hui la carte de la densification de son tissu urbain. Une politique d'autant plus logique que le maire, Claude Raynal, vice-président de la communauté urbaine, est aussi président du GIP (groupement d'intérêt public) interSCOT, qui préconise de renforcer les secteurs déjà urbanisés en évitant l'étalement et en limitant la consommation d'espace. L'autre raison résidant dans la rareté du foncier encore disponible sur le territoire de la commune. 2013 marque ainsi l'achèvement de la réalisation de la ZAC des Quéfets, qui accueille environ 450 logements, avec quelques dizaines de logements encore en construction ou en projet. Une autre opération majeure est cependant en préparation. L'aménagement, toujours dans le cadre d'une ZAC, du secteur Ferro Lèbres, à l'est de Tournefeuille en direction du quartier toulousain de Lardenne, devrait représenter sur 13 hectares plusieurs centaines de logements, essentiellement collectifs ou intermédiaires avec, dans une moindre mesure, des maisons de ville et pavillons individuels. Retardée d'abord en raison de la crise, puis pour des raisons environnementales, l'opération devrait en toute hypothèse démarrer cette année.

Un programme de requalification urbaine

La pose en février de la première pierre du Carré Bastide, à Plaisance-du-Touch, marque le début de la restructuration du centre, dans une ville elle aussi confrontée à une rapide transformation. Confié au groupe VIAE, le projet prévoit la création de 49 logements, dont 15 logements sociaux, de commerces, d'équipements de proximité, poste, centre de santé, autour d'une place de 2 600 m^2 et d'un parc public d'une superficie équivalente.

Une deuxième phase d'aménagement devrait être lancée à l'été 2013, comprenant sur environ 6000 m² la création de 44 logements destinés au marché libre et de 22 logements sociaux. Cette opération, précise Louis Escoula, maire de Plaisance, s'inscrit plus largement dans un véritable programme de requalification urbaine avec l'aménagement de tout le secteur, des rues adjacentes et de la place de l'église. L'autre grand projet concerne le plateau de la Ménude, avec 170 hectares urbanisables et la création d'un centre commercial de 12 000 m², « Les Portes de Gascogne », sujet à polémiques mais dont le lancement pourrait intervenir, selon le maire, après le résultat des études d'impact environnemental.
A côté de locaux d'activités, une part conséquente est réservée à l'habitat. Après une opération de 290 logements par le groupe Les Chalets, d'un centre de formation avec hébergement des Compagnons du Devoir, un lotissement d'une quarantaine de maisons individuelles est programmé.
Mais pour répondre aux besoins d'une croissance qui devrait porter la population de la ville à 23 000 habitants à l'horizon 2020, la commune a prévu de créer une zone urbanisable d'environ 80 hectares, susceptible d'accueillir 1 500 logements, dans le secteur de la Geyre, au sud-ouest. Un projet, indique Louis Escoula, qui est pour le moment, du fait de la conjoncture, en attente.

Des opérations structurantes

Particulièrement bien situé, en lisière de la forêt de Bouconne, Pibrac fait également l'objet d'une demande conséquente.
La mise en œuvre d'un urbanisme maîtrisé, avec la création de zones d'aménagement concerté est ici aussi devenue une nécessité pour éviter l'envahissement des terrains encore disponibles par des ensembles pavillonnaires plus ou moins organisés.
Deux opérations structurantes sont ainsi aujourd'hui en cours de lancement qui vont permettre, explique Robert Bon, le maire de Pibrac, de répondre aux besoins d'une population représentant d'ici quelques années 10 000 habitants contre 8 500 actuellement. Sur le plateau en direction de Lèguevin, 135 logements, dont 30% de logements sociaux, sont prévus sur les 48 hectares du parc de l'Escalette, aménagé par la SEM Oppidéa, à côté de 145 000 m² de bureaux et de locaux d'activités, avec 2,5 hectares d'espaces naturels préservés.
L'autre opération, plus spécifiquement dédiée à l'habitat, s'inscrit sur le site de Mesplés, le long de la route de Lèguevin. 450 logements, collectifs et maisons en bande, doivent voir le jour dans le cadre d'une ZAC de 27 hectares, à côté de surfaces commerciales et d'équipements publics, crèche et maison de quartier, avec un début des travaux d'ici la fin de l'année. ■

Le «Duflot», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements

Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui entre en vigueur au 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.
Il va ainsi inciter les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché. Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social).
Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif sera à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.
Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur neuf ans.
Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :
- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).
La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?
- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au
bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.

• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1[1] seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Ile-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date[2].

Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

1 Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.

2 Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.

La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.

Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.

Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien

à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'appliquera pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.
Afin d'assurer une mise en place progressive du nouveau dispositif, une période transitoire est prévue. Pourront ainsi bénéficier du dispositif Scellier les opérations ayant fait l'objet d'une réservation enregistrée chez un notaire ou un service des impôts au plus tard le 31 décembre 2012, et dont les actes authentiques d'achat seront signés avant le 31 mars 2013.

Exemple 1
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.
La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.
En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.
Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € (65x9,88x (0,7 +19/65))[3].

Exemple 2
Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.
En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI.

3 Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.
Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 € /m²	12,27 € /m²	9,88 € /m²	8,59 € /m²

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

Salon de **L'IMMOBILIER** Toulouse - Midi-Pyrénées

Du 22 au 24 Mars 2013

LE PRINTEMPS DE L'IMMOBILIER

L'ÉNERGIE D'ACHETER !

NOUVELLES OFFRES, NOUVELLE FISCALITÉ, NOUVEAUX PROJETS...

NEUF • ANCIEN • MAISON INDIVIDUELLE • FINANCEMENT • CONSEIL • MÉDIA

Toulouse - Parc des expositions - Hall 6 - De 10h à 19h Nocturne le vendredi 22 mars jusqu'à 21h

www.salonimmobiliertoulouse.com

Salon de l'Immobilier Toulouse • Midi-Pyrénées

INVITATION

Entrée gratuite pour 2 personnes

NE PEUT ETRE REVENDUE SOUS PEINE DE POURSUITES. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

• PROGRAMME DES CONFÉRENCES •

VENDREDI 22 MARS

•16 h - Programmes immobiliers et qualité d'usage : présentation d'opérations exemplaires
Animée par Toulouse Métropole

•17h30 - Organiser et transmettre son patrimoine immobilier
Animée par la Chambre des Notaires de la Cour d'Appel de Toulouse

SAMEDI 23 MARS

•11h30 - Tout savoir pour réussir son projet immobilier
Animée par Logic-immo.com et des professionnels de l'immobilier

•14 h - Maison individuelle : Réglementation thermique 2012.
Animée par l'Union des Maisons Françaises

•15h - Immobilier neuf : la résidence principale - Comment réussir votre acquisition- Le nouveau PTZ+
Animée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

•16h - Constituez et optimisez votre patrimoine immobilier- Présentation du dispositif Duflot
Animée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

•17h - Est-ce le moment de vendre ? Est-ce le moment d'acheter ?
Animée par la FNAIM31

DIMANCHE 24 MARS

•11h - Les Formations aux métiers de l'Immobilier
Animée par les établissements spécialisés et par des professionnels de l'immobilier

•14h30 - Le logement de la famille : Accession, Protection, Transmission.
Animée par le SNPI (Syndicat National des Professionnels de l'immobilier) et par un Notaire.

•16h - Immobilier ancien : les difficultés dans les rapports propriétaires locataires
Animée par des Huissiers de Justice et par le SNPI (Syndicat National des Professionnels de l'immobilier)

Salon de l'Immobilier
Toulouse • Midi-Pyrénées

FLASHEZ **CE CODE**

pour obtenir toutes les informations sur le salon ou retrouvez-nous sur
www.salonimmobiliertoulouse.com

IMMOBILIER MODE D'EMPLOI

comexposium

en partenariat avec

LA DÉPÊCHE PUBLI.fr

La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel.
Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées.

(Voir tableau suivant)

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.

- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m^2 utile en zone B et 2172 € en zone C

- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.

- Frais de notaire réduits

- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.

- Accès aux aides au logement (APL accession)

- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
Coopérative Toulousaine d'Habitations	5, place de la Pergolas 31400 Toulouse	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Groupe des Chalets	30, rue de Metz 31000 Toulouse	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Habitat Toulouse	27, rue Roquelaine 31069 Toulouse cedex	l.dris@habitatoulouse.fr g.froment@habitatoulouse.fr www.habitatoulouse.fr	05 82 52 32 42 05 82 52 32 31
La Cité Jardins	18, rue de Guyenne BP 90041 31702 Blagnac cedex	contact@hlm-jardins.fr	05 61 71 79 94
Promo Pyrène Groupe Promologis	154bis, Allée de Barcelone BP 58505 31685 Toulouse Cedex 6	www.promologis.fr	05 61 10 50 25
Colomiers Habitat	8, Allée du Lauragai BP 70131 31772 Colomiers Cedex	www.colomiers-habitat.fr	05 61 30 62 99
Tarn et Garonne Habitat	401, bd Irénée Bonnafous BP 239 82002 Montauban Cedex		05 63 91 70 00

LES PROGRAMMES NEUFS EN PSLA EN MIDI-PYRÉNÉES

Albi (81) – Saint-Rémy
Rue de Gardès — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles de 4 et 5 pièces

Albi (81) – Fer Servadou
Lieu dit Bellevue — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles de 4 et 5 pièces

Aucamville (31) - Résidence Marie Blanque
Chemin des Mazurié — Promo Pyrène
Logements collectifs du T2 au T4 BBC

Auterive (31) - Résidence Les Potiers
lieu dit Castellet — La Cité Jardins
Individuels du T3 au T5

Auzeville (31) — Hameau de la Crouzette
ZAC du Pont de BOIS — La Cité Jardins
Collectif du T4 au T5

Auzeville (31) — Hameau de la Crouzette
ZAC du Pont de BOIS — Toulousaine d'Habitations
15 logements du T2 au T5

Balma (31) – Les Arènes
Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles de T2 à T5

Balma (31) – Résidence Botanica
Rue du Luan — Groupe des Chalets
Appts collectifs T3 et T4

Beauzelle (31) — Résidence Les Sources
Rue des Pins — La Cité Jardins
Collectifs du T3 au T5

Beauzelle (31) – Les Clairieres du Barricou
Rue de la Rhune — Habitat Toulouse
Appt T2 et T3 BBC

Blagnac (31) - Îlot 22
Andromède — Promologis
Pavillons du T2 au T5

Blagnac (31) - Résidence des 3 Étoiles
Andromède — Promo Pyrène
Appartements T3

Blagnac (31) – Al'ferats
Andromède îlot 20a — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles de T3 à T5

Blagnac (31) – Jean de Florette
Vieux chem. de Grenade — Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T4

Blagnac (31) — L'Esperanto
ZAC Andromède — La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T5

Blagnac (31) – Le Play Time
Toulousaine d'Habitations
Appartements du T3 au T4

Blagnac (31) – Orion
Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T5

Blagnac (31) – Topaze
Rue Carrière — Toulousaine d'Habitations
Maisons ind. 4 pièces - Appt du T2 au T4

Blagnac (31) – Via Verde
Andromède — Groupe des Chalets
Appartements du 2 au 4 pièces

C & C COURTAGE
Conseils & Crédits
FINANCEMENTS IMMOBILIERS - RENEGOCIATION PRETS IMMOBILIERS
Plus de 30 ans d'expertise dans le financement immobilier pour vous accompagner dans la réalisation de votre projet
Renseignements
06 58 90 17 00
1, rue des Catalpas
31270 Villeneuve Tolosane
carlos.rigol@orange.fr
www.cc-courtage.fr

Blagnac (31) – Via Verde
Andromède — Groupe des Chalets
Maisons individuelles 4 pièces labellisés BBC

Castanet (31)– Les Jardins de la Hall
Av de la république — La Cité Jardins
Logements : Collectifs du T2 au T4

Castelginest (31) – Domaine des Graves
Route de Pechbonnieu — Groupe des Chalets
Villas T4 et T5 - Appts collectifs T3

Castelmayran (82) – Résidence
Tarn et Garonne Habitat
Maisons individuelles de 4 pièces

Carbonne (31)– Les Jardins de Garonne
Av Aristide Briand — Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles 4 pièces

Carbonne (31)– Résidence
Av de Toulouse — Colomiers Habitat
Logements : Collectifs T3 et T4

Colomiers (31)– Langres
Allée de Langres — Colomiers Habitat
Appartements : Collectifs de 4 pièces

Colomiers (31)– Garoussal 2
Colomiers Habitat
Appartements : Collectifs de T4 et T5

Comps-Lagrand'ville (12)– Le lucot
Villas individuelles labellisés HPE — Aveyron Logement

Cornebarrieu (31) — Résidence l'Eden Rock
Eco Quartier de Monges — La Cité Jardins
Individuels du T3 au T4

Cornebarrieu (31)– Le Coscorret
ZAC Monges — Promo Pyrène
Logements intermédiaires du T2 au T5 BBC, Certifiés H&E

Cornebarrieu (31)– Le Coscorret
ZAC Monges îlot B — Toulousaine d'Habitations
Appartements : Collectifs du T2 au T4

Creissels (12)– La plaine de Buech
Aveyron Logement
Villas individuelles labellisés THPE

Cugnaux (31) – Le Pré Fleuri
103, avenue de Toulouse — Groupe des Chalets
Appts collectifs du T2 au T4

Cugnaux(31) - Le Clos Rachéty
Chemin de la Vie Vieille — Promo Pyrène
Logements individuels et intermédiaires T3 et T4 BBC

Deyme (31)– Canto Coucut
Quartier Canto Cocut — Promo Pyrène
Villas T4 et T5, appartements T2 et T3

Donneville (31) - Bonhour
lieu dit Bonhour — La Cité Jardins
3 lgts intermédiaires du T2 au T3 et 2 ind. en T4 en THPE

Escalquens — Les Balcons du Pech
Chemin du Pech — La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T4.

Fourquevaux (31) - Résidence Le Clos du Puits
Chemin de la Périère — La Cité Jardins
Individuels du T3 au T5

La Salvetat St Gilles (31) – Le DOmaine du Cézérou
chemin du Cézérou — Groupe des Chalets
25 terrains à bâtir et 31 appts 2 et 3 pièces

La Salvetat St Gilles (31) – Villa Trévise
Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles T3/T4 et appartements T3

Launaguet (31) — Le carré des Écrivains
ZAC du Pont de BOIS — Toulousaine d'Habitations
Collectif T3/T4

Launaguet (31) — Le Domaine du Lac
Toulousaine d'Habitations
maisons individuelles 4 et 5 pieces

Lavelanet (09)– SCI rive de Benaix
Rue Camille Pujol — Procivis Pyrénées
6 Pavillons T4

Léguevin (31)– Domaine du Lac
Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles T4/T5

Léguevin (31)– Commanderie Sud
- — Promo Pyrène
Pavillons et appartements du T2 au T4

Léguevin (31)– Résidence Carreli
ZAC Carreli — La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T3

L'Isle-en-Dodon (31) – Résidence La Bourdette
Rue Saint Adrien — Colomiers Habitat
Individuels du T3 au T5

Lisle-sur-Tarn (81) – Le Rivalou — Colomiers Habitat
Appartements : 2 T3 et 13 T4

Longages (31) – La Grande Ardenne
Rue des Pyrénées — Colomiers Habitat
Logements : 3 T4 et 1 T5

Marssac (81) – L'Oree du Bois
Rue des Trincades — Toulousaine d'Habitations
maisons individuelles de 3 et 4 pieces

Mirepoix sur Tarn (31) – Le Moulas
Rue du moulas — Groupe des chalets
Terrains : 12 Terrains à bâtir

Mirepoix sur Tarn (31) – Le Hameau de Lauzat
Rue du moulas — Groupe des Chalets
7 Maisons de 4 et 5 pièces BBC

Montauban (82) – Montauban Pomponne
Avenue Jean Moulin — Promologis
Maisons individuelles de 4 pièces

Montauban (82) – Lanis - Chemin de la poudrette
Tarn et Garonne Habitat
5 maisons individuelles de 4 pièces

Montauban (82) – Les portes du Quercy
Rue Marcel Guerret — Tarn et Garonne Habitat
1 maison de 3 pièces et 7 maisons de 4 pièces

Montlaur (31) – Les Moulins
Toulousaine d'Habitations
Maisons T4 et T5, appartements T3 et T4

Montrabé – le Clos du Levant
route de Lavaur — Groupe des Chalets
25 appts PSLA du 2 au 4 pcs. BBC

Péchabou (31) - Lo Vilar de Puécabo
Chemin Jacqui — Promologis
Logements collectifs du T2 au T4

Pinsaguel — O Village
36 rte d'Andorre — Promo Pyrène
Logements collectifs du T2 au T4 BBC, Certifiés H&E

Plaisance du Touch (31) – Les Jardins du Touch
La Cité Jardins
2 individuels T4 en BBC

Ramonville (31) – Les Nouvelles Floralies
Éco-quartier Maragon — Groupe des Chalets
Appts collectifs du T2 au T4

Saint-Jory (31) – Saint-Jory
Route de Saint-Caprais — Promo Pyrène
Maisons individuelles de 4 pièces

Saint-Lys (31) – Les rossignols
1086 route de saint Thomas — La Cité Jardins
14 logements individuels T3 et T4

Salles-Curan (12) – Les gariguettes
4 villas de label THPE — Aveyron Logement

Salmiech (12) – Le theron
Aveyron Logement
4 villas de label THPE

Saint-Orens (31) – Belles Vues
Toulousaine d'Habitations
Maisons individuelles 4 et 5 pièces, apts T2 et T3

Saint-Orens (31) – Les Magnans
ZAC Tucard — Toulousaine d'Habitations
3 maisons T4 et T5 et 6 appts T3 et T4

Saint-Rome-de-Cernon (12)
Les égines — Aveyron Logement
8 villas de label THPE

Saint-Affrique (12) – Saint Vincent
Aveyron Logement
11 villas de label THPE

Saint-Sulpice/Lèze (31) – Le Domaine de Libre Lèze
Route de Marquefave — La Cité Jardins
Individuels T4

Sévérac-le-Château (12) – Le moulinou
Aveyron Logement
10 villas de label THPE

Seysses (31) – La Baronne
Lieu dit Rabi — Toulousaine d'Habitations
10 maisons T3 T4 et T5

Seysses (31) – Résidence Louis Pasteur
Rue Pasteur — La Cité Jardins
3 collectifs du T1 au T3 en BBC

Toulouse (31) – Bois soleil
ZAC Borderouge — Toulousaine d'Habitations
Appartements : T3 T4 et T5

Toulouse (31)
Zac Bourrassol — Habitat Toulouse
Villas et Appartements BBC

Toulouse (31)
Zac Bourrassol — Habitat Toulouse
Appartements BBC du T2 au T5

Toulouse (31) – Saint-Malo
Rue d'Auch — Habitat Toulouse
Appartements du T2 au T4 BBC

Toulouse (31) – Le clos Durand
Rue Durand — Habitat Toulouse
Villas du T3 au T5 BBC

Toulouse (31) – Le Parc Saint-Léon
Rue Saint Léon — Habitat Toulouse
14 appartements BBC du T2 au T4

Toulouse (31) – Les Alizés
Rue de la Martinique — Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T5

Toulouse (31) – Les Écritures de Lespinet
Avenue de Lespinet — Habitat Toulouse
Appats du T3 BBC

Toulouse (31) – Edgar Degas
Rue Virginia Woolf — Habitat Toulouse
Appartements T3 et villas T4 BBC

Toulouse (31) – Les jardins de la Fraternité
Avenue de l'Hers — Habitat Toulouse
Appartements du T1 au T4 BBC

Toulouse (31) – Saint-Malo
Rue d'Auch — Habitat Toulouse
Appartements du T2 au T4 BBC

Toulouse (31) – Les Jardins de Violette
Chemin des Izards — Promo Pyrène
Logements collectifs du T2 au T4

Toulouse (31) – Les Albizias
Rue de la Martinique — Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T4

Toulouse (31) – Lucien Cassagne
Rue Lucien Cassagne — Groupe des Chalets
14 Appartements : 2 au 4 pièces BBC

Toulouse (31)
Rue de Cugnaux — Promologis
Appartements du T2 au T4

Toulouse (31) – Michel-Ange
61 rue Michel-Ange — Promologis
Appts collectif T3

Toulouse (31) – Pythagore
Toulousaine d'Habitations
Appartements du T2 au T5

Toulouse (31) - Résidence Taléa
Route de Seysses — La Cité Jardins
Collectifs du T2 au T5

Tournefeuille (31) - Cottage de Tournefeuille
20 rue du Médoc — La Cité Jardins
4 collectifs du T1 au T3 en BBC

Versols et Lapeyre (12) – Les Ayrals
Aveyron Logement
Villas : 4 villas de label THPE

Villeneuve-Tolosane (31) – Le clos fleuri
128 route de Portet — Colomiers Habitat
Logements : 3 T4 et 4T5

Le Galiléa - Bouwfonds Marignan Immobilier

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

À l'Ombre des Jasmins - Cogedim

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.
Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou

individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.
Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

Un nouveau « prêt à taux zéro plus » pour accéder à la propriété

La réforme du prêt à taux zéro plus, qui est entré en vigueur au 1er janvier 2013, vise deux objectifs simples :
- renforcer l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes
- soutenir l'effort de construction de logements neufs.

> A savoir

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?

Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?

- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?

Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

En 2013, un PTZ+ renforcé pour les ménages les plus modestes

> Des conditions de remboursements améliorées

Pour aider les foyers les plus modestes (dont les revenus sont situés dans les tranches 1 et 2 du barème, c'est-à-dire les tranches les plus basses) à acquérir leur logement, ceux-ci bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses. Ils pourront bénéficier d'un différé total de plusieurs années pour le remboursement de leur PTZ+.
Concrètement, un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 1 du barème ne commencera à rembourser son PTZ+ qu'après une durée de 14 ans ; cette durée est de 5 ans pour un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 2.
Cette disposition nouvelle vise à améliorer la solvabilisation des plus modestes, c'est-à-dire leur capacité à solliciter parallèlement un emprunt « classique ».

> Des prêts octroyés pour les logements performants énergétiquement

En 2013, pour être éligibles au PTZ+, les logements devront respecter une condition de performance énergétique : la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou, pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013, l'obtention d'un label BBC 2005.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant du PTZ+, dépendent, pour les logements neufs, de la localisation du logement et de sa performance énergétique.
Les quotités applicables pour ces logements qui respecteront la condition de performance énergétique seront rehaussées par rapport aux quotités applicables en 2012 aux logements respectant la seule réglementation thermique (RT 2005).
Ces quotités devraient progressivement être diminuées, alors que des quotités majorées seront mises en place pour les

logements atteignant un niveau de performance énergétique supérieur, avec l'obtention d'un futur label de Haute Performance Énergétique, (HPE 2012).

> Le PTZ + reste ciblé sur le neuf

Cette révision des barèmes conforte l'objectif de privilégier la construction de logements. Demeurent deux exceptions : l'acquisition par un ménage du logement social qu'il occupe, et l'aquisition d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation.

Les caractéristiques du nouveau PTZ+[1]

> Les ménages éligibles

L'emprunteur primo-accédant devra justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond fixé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. Pour l'année 2013, les plafonds sont les suivants :

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le montant des revenus pris en compte correspond soit :
- à la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale[2]
- au « revenu plancher », égal au coût total de l'opération divisé par 10.

> Le montant du PTZ+

Le montant du PTZ+ correspond au coût total de l'opération, retenu dans la limite d'un plafond, auquel est appliquée une quotité. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.
Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de la localisation du logement, de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien) ainsi que du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Pour l'année 2013, les plafonds sont inchangés par rapport à 2012.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant de PTZ+ auquel peut prétendre l'emprunteur, sont fixées en fonction de la localisation du logement. Les quotités « de droit commun », qui s'appliquent aux logements neufs respectant la condition de performance énergétique (respect de la RT 2012 - soit le niveau réglementaire pour les logements dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2013
- ou obtention du label BBC 2005), sont rehaussées par rapport aux quotités qui s'appliquaient en 2012 aux logements neufs on BBC, logements qui représentaient alors la majorité des PTZ+.

1 Sous réserve de l'adoption des dispositions prévues par la troisième loi de finances rectificative pour 2012, et de la parution d'un décret.
2 Au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ; si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis.

Sauf cas dérogatoire, les quotités en vigueur pour les logements neufs en 2013 seront les suivantes :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
33%	26%	21%	18%

La quotité pour l'ancien logement social) est maintenue à 10 %, où que soit situé le logement.

> Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ accordé à l'acheteur dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien).
L'acheteur rembourse son PTZ+ sur une durée comprise entre 12 et 25 ans. Plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.
Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement : ils ne commencent à rembourser leur PTZ+ qu'à l'issue d'une période de 14 ans pour la première tranche, et de 5 ans pour la 2e tranche.
Le montant des revenus pris en compte pour déterminer le profil de remboursement est le même que celui utilisé pour l'application du plafond de ressources. Le montant de revenus retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1, 0	1, 4	1,7	2,0	2,3

Les conditions de remboursement du PTZ+ sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche à laquelle appartient le ménage. Cette tranche est déterminée en fonction du revenu familiarisé, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.

Tranche 2013	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 11500
2	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 13000
3	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 14000
4	≤ 31000	≤ 23500	≤ 18000	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500
Tranche 2013	**Logement social ancien**			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 20500	≤ 16000	≤ 12500	≤ 11500
2	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 13000
3	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 14000
4	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500

Tranche 2013	Durée de la période de différé	Durée de la période de remboursement
1	14 ans	11 ans
2	5 ans	20 ans
3	-	20 ans
4	-	16 ans
5	-	12 ans

Durant la période de différé, aucune mensualité n'est payée par l'emprunteur au titre du PTZ+.

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

> A savoir

• Les conditions de remboursement du PTZ+
Le profil de remboursement du PTZ+ dépend des revenus de l'emprunteur. Plus ses revenus sont faibles, plus les conditions de remboursement sont avantageuses. En 2013, la durée totale du PTZ+ s'étend de 12 à 25 ans selon les cas. Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement.

• Qui attribue le PTZ + ?
Les établissements de crédit (banques) ayant passé une convention avec l'État. L'État compense les intérêts non perçus par ces établissements par un crédit d'impôt.

• Où se renseigner ?
- Sur le site officiel de l'administration française (http://vosdroits.servicepublic.fr/F10871.xhtml)

- Sur le site du ministère www.territoires.gouv.fr rubrique « logement et hébergement »,

- Dans un centre d'information sur le logement agréé par l'Agence nationale d'information sur le logement le plus proche de votre domicile (voir www.anil.org).

INVITATION
Entrée gratuite pour 2 personnes
10 h à 19 h. Nocturne le vendredi 12 avril jusqu'à 21 h
Ne peut être vendue sous peine de poursuites

L'ÉVÉNEMENT NATIONAL DE L'IMMOBILIER

4 jours pour profiter des meilleures offres de l'immobilier neuf & ancien

Du 11 au 14 avril 2013

Pour acheter, investir en locatif en France et à l'étranger, vendre, louer, faire construire, gérer et financer dans le neuf ou l'ancien et pour partir vivre au soleil...

Paris
Porte de Versailles
Hall 5

Préparez votre visite en flashant le code

Salon National de l'Immobilier
Paris - Porte de Versailles

PEMA CITY
Photos : Fotolia

www.salonimmobilier.com

PROGRAMME DES CONFÉRENCES

JEUDI 11 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 11h00 - **Le Nouvel Observatoire des Prix Immobiliers Franciliens de la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France**
- 13h00 - Gestion locative : l'essentiel pour les propriétaires et locataires
- 14h00 - Le Grand Paris : opportunités et nouvelles donnes pour l'immobilier
- 15h00 - Les tendances du marché immobilier ancien à Paris
- 16h00 - Les tendances du marché immobilier ancien en Ile-de-France
- 17h00 - L'investissement locatif immobilier en 2013 : Duflot, Censi bouvard, nue propriété, location meublée ...
- 18h00 - Vers une gestion sécurisée du patrimoine immobilier

Salle Mauve

- 14h00 - L'indivision
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- 15h30 - Profitez du PTZ+ pour devenir propriétaire dans le neuf
  Animée par IMMONEUF
- 17h00 - Patrimoine immobilier à l'étranger : conséquences pratiques, juridiques et fiscales
  Animée par Mojito Media

VENDREDI 12 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 10h00 - L'investissement locatif immobilier en2013 : Duflot, Censi bouvard, nue propriété, location meublée ...
- 11h00 - Immobilier : métiers, formations, recrutement
- 13h00 - Immobilier et Généalogie : comment retrouver des héritiers, copropriétaires, locataires.
- 15h45 - Assurer la sécurité dans vos immeubles
- 17h à 21h - **Les 15èmes Entretiens Franciliens de la COPROPRIETE**
  1ère table ronde : Les ascenseurs : état des lieux 10 ans après la loi
  2ème table ronde : Copropriétaires : comment maîtriser les coûts de son appartement ?

Salle Mauve

- 11h30 - Le marché immobilier en Ile-de-France
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- 14h00 - Les débouchés et formations de l'immobilier
  Animée par l'ESPI
- 15h00 - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France
- 16h30 - Découvrez les nouveaux avantages fiscaux pour investir dans le neuf : Loi Duflot, résidences avec services...
  Animée par Le Nouvel Observateur
- 18h00 - Immobilier et fiscalité, comment booster vos investissements ? Animée par Patrimoine et Marchés
- 19h30 - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France

SAMEDI 13 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 10h30 - L'investissement locatif immobilier en 2013 dans le neuf et l'ancien ...
- 11h30 - Les bonnes raisons d'opter pour la location meublée
- 12h30 - Acheter ou vendre un bien immobilier : actualités, obligations et diagnostics
- 13h30 - Immobilier commercial : murs de boutiques, commerces, bureaux
- 14h30 - Les tendances du marché immobilier ancien à Paris
- 15h15 - Les tendances du marché immobilier ancien en Ile-de-France
- 16h30 - Les bons conseils pour acheter et vendre son logement
- 17h15 - International : acheter et investir en FLORIDE, à Miami
- 18h00 - Acheter sa résidence et investir dans le neuf en 2013

Salle Mauve

- 11h30 - Tout savoir pour réussir votre achat immobilier
  Animée par LOGIC IMMO
- 14h00 - Les nouvelles mesures fiscales
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- 16h00 - Les avantages du neuf pour habiter ou investir
  Animée par EXPLORIMMONEUF (Groupe FIGARO)
- 17h30 - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France

DIMANCHE 14 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 10h30 - Le Viager : informations et conseils
- 11h30 - Gestion locative : l'essentiel pour les propriétaires et locataires
- 12h30 - Constituer sa retraite et augmenter vos revenus grâce à l'investissement immobilier
- 13h30 - L'agent Immobilier : pour vous aider à acheter, vendre et gérer
- 14h30 - Les mesures pour l'investissement locatif dans le neuf et l'ancien
- 15h30 - Le Grand Paris : opportunités et nouvelles donnes pour l'immobilier
- 17h00 - Acheter de l'immobilier dans un contrat d'assurance-vie
- 18h00 - Acheter ou vendre un bien immobilier : actualités

Salle Mauve

- 11h30 - **Découvrez les nouveaux avantages fiscaux pour investir dans le neuf : Loi Duflot, résidences avec services...**
  Animée par Mieux Vivre Votre Argent
- 14h30 - **Comment préparer l'achat de votre résidence principale**
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France
- 15h30 - **Prêts et solutions pour financer votre bien immobilier**
  Animée par Crédit Logement
- 16h30 - Conséquences fiscales d'un investissement immobilier à l'étranger
  Animée par Mojito Media

comexposium

IMMOBILIER MODE D'EMPLOI

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

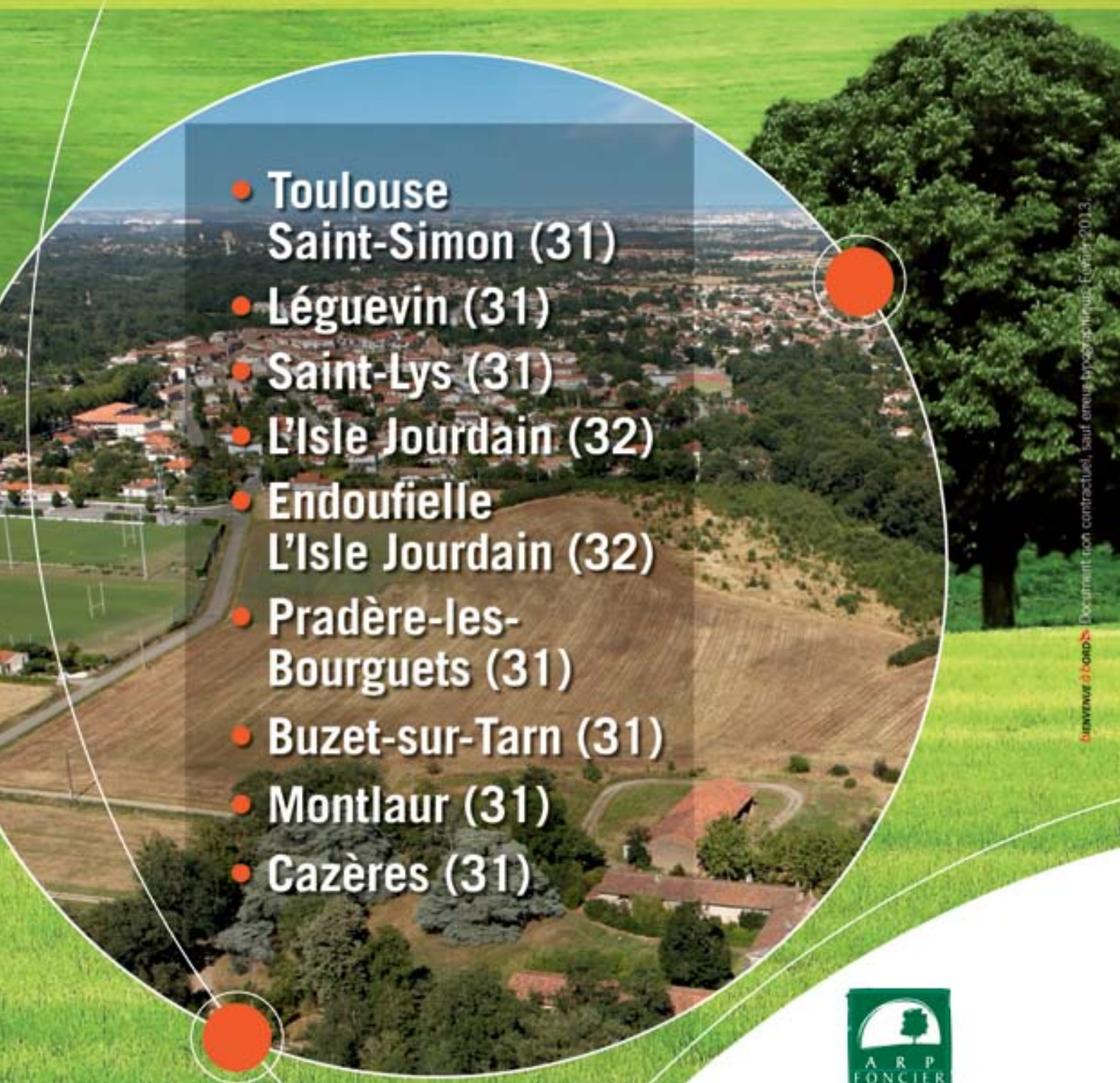
- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

VOTRE TERRAIN À BÂTIR AVEC ARP FONCIER



- Toulouse Saint-Simon (31)
- Léguevin (31)
- Saint-Lys (31)
- L'Isle Jourdain (32)
- Endoufielle L'Isle Jourdain (32)
- Pradère-les-Bourguets (31)
- Buzet-sur-Tarn (31)
- Montlaur (31)
- Cazères (31)

BIENVENUE AU FOYER Document non contractuel, sauf erreur typographique. Février 2013.

ARP FONCIER

Bien préparer le terrain, pour demain.

Renseignements et vente

Tél. **05 61 57 49 40**

www.arp-foncier.fr

MEMBRE DU

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.

Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.

Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de

l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.

Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.

Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.
La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT 01.

> *Repère*

**Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur**

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.
Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi. Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace. Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

DEMEURES D'OCCITANIE

UMF 2013 Architecture, confort et qualité de vie

Nouvelle gamme RT2012

Des maisons traditionnelles
Plans personnalisés
Nouveau PTZ+
Nouveau catalogue
Une gamme à ossature bois "unique"
Fabrication française

bois & béton

Nouvelle technologie RT2012

Agence d'Albi
16 Avenue Colonel Teyssier
81000 Albi
Tél : 05 63 56 11 19

Agence de Castelginest
1, rue du pont Vieil
31780 Castelginest
Tél : 05 62 75 38 66

Agence de Castres
15, rue Gambetta
81100 Castres
Tél : 05 63 37 64 94

Agence de L'Isle Jourdain
9, place de l'Hôtel de Ville
32600 L'Isle-Jourdain
Tél : 05 62 07 23 12

Agence de Carcassonne
103 Avenue du Général Leclerc
11000 Carcassonne
Tél : 04 68 26 47 59

Siège Social
Agence d' Auterive
Lot Hermes - ZI Robert Lavigne
31190 Auterive
Tél : 05 62 20 14 00

Agence de L'Union
1 rue de L'Autan Blanc
31240 L'Union
Tél : 05 34 25 08 18

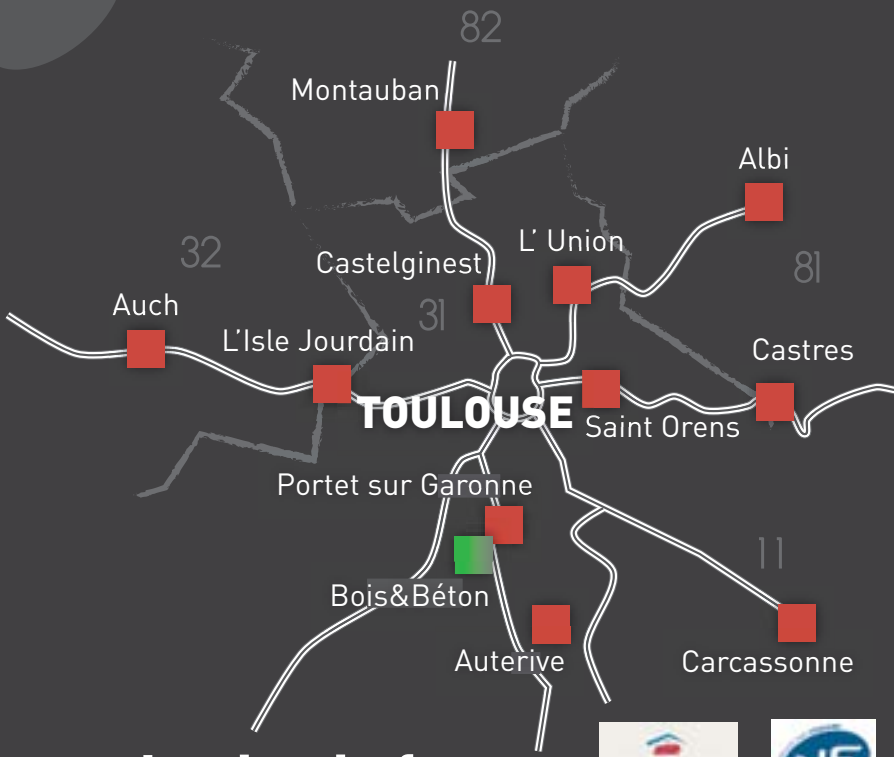
Agence de Saint Orens
9 Avenue de la Marqueille
31650 Saint-Orens de Gameville
Tél : 05.61.80.74.28

Agence de Montauban
4, place Victor Hugo
82000 Montauban
Tél : 05 63 66 06 24

Agence de Portet-sur-Garonne
1, avenue de l'Enclos
31120 Portet-sur-Garonne
Tél : 05 62 87 53 23

Agence de Revel
33 Avenue de Castelnaudary
31250 Revel
Tél : 05.34.43.03.48

Agence Portet sur Garonne
Bois et Béton
Avenue de l' Enclos - Pavillon n°3
31120 Portet sur Garonne
Tél : 05 62 86 75 01



www.demeuresdoccitanie.fr

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.

A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution.
Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.

CONSTRUCTION NEUVE
AGRANDISSEMENT
RÉNOVATION

BGS - 160, av. de Grande Bretagne
31300 TOULOUSE

Tél. 09 83 93 04 38

contact@bgsconcept.fr

BGS CONCEPT

L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : Union des Maisons Francaises)

C & C COURTAGE
Conseils & Crédits
FINANCEMENTS IMMOBILIERS - RENEGOCIATION PRETS IMMOBILIERS
Plus de 30 ans d'expertise dans le financement immobilier pour vous accompagner dans la réalisation de votre projet
Renseignements
06 58 90 17 00
1, rue des Catalpas
31270 Villeneuve Tolosane
carlos.rigol@orange.fr
www.cc-courtage.fr

> *Repère*

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

EN 2013,
LA CONSTRUCTION
DE MA MAISON
NE COÛTERA
FINALEMENT PAS
PLUS CHE
NF
Les constructeurs NF et NF HQE
s'engagent à respecter les prix, les délais
et les performances annoncés.
Pour en savoir plus : mamaisoncertifiee.com
céquami

La qualité

d'un grand constructeur

Partir d'une feuille blanche,
y inscrire ses préférences, ses attentes...

Chacun a un mode de vie différent et nous avons pourtant tous la même attente : ***se sentir bien chez soi,*** dans une maison qui correspond à notre mode de vie, et bénéficier du confort que peut offrir la signature d'un grand constructeur.

Depuis 30 ans, IGC vous accompagne dans la définition, le conseil, la conception et la réalisation de votre maison.

NOS AGENCES

- DANS LE LOT : CAHORS (46000) (Tél). 05.65.53.32.55 — SAINT-CÉRÉ (46400) (Tél). 05.65.33.82.30
  FIGEAC (46100) (Tél). 05.65.40.32.52 — SOUILLAC (46200) (Tél). 05.65.32.64.01
- DANS LE GERS : AUCH (32000) (Tél). 05.62.61.66.80 — ISLE JOURDAIN (32600) (Tél). 05.62.07.38.30
  CONDOM (32100) (Tél). 05.62.68.36.10
- DANS LE TARN-ET-GARONNE : MONTAUBAN (82000) - 3 place de la libération (Tél). 05.63.21.10.10

www.igc-construction.fr

I.G.C
Votre maison, notre engagement

GRENELLE ENVIRONNEMENT
RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012
RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 :
un saut énergétique pour les bâtiments neufs

RT 2012 : obligatoire depuis le 1er janvier 2013

Elle s'applique à toute construction neuve dans l'habitat et va entrainer de nombreux changements.

1 - La RT c'est quoi ?

La réglementation thermique est, comme son nom l'indique, un outil réglementaire destiné à améliorer le confort et la consommation d'énergie dans la construction neuve. Apparue en 1974, elle est régulièrement révisée depuis. Il y a ainsi eu la RT1988, 2000, 2005, 2012 et la suivante sera – déjà – la RT 2020… A chaque nouvelle étape réglementaire, elle devient de plus en plus exigeante, et technique et s'appuie sur des moteurs de calcul de plus en plus affinés.

2 - Que change la RT 2012 ?

La RT 2012 se décline sous la forme de trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio), la Consommation (C) et la Température intérieure de consigne (Tic). Le coefficient BBio correspond aux déperditions (pertes naturelles et besoin des usagers) moins l'apport gratuit (chaleur humaine, du soleil, etc.). Le coefficient C correspond au besoin sur le rendement des équipements. Quant à la Tic à la température maximale atteinte au cours d'une période de forte chaleur.

3 - Comment l'appliquer ?

La qualité de mise en œuvre, dans le cadre de la RT 2012, passe par une obligation de moyens. C'est, par exemple, via le traitement des ponts thermiques et le traitement de l'étanchéité à l'air, avec test de la « porte soufflante » obligatoire dans le résidentiel. Pour garantir le confort d'habitation, 1/6ème de la surface habitable doit comporter des baies et des protections solaires doivent être mises en place.
Le développement des énergies renouvelables doit être généralisé en maison individuelle, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire. Il est, par ailleurs, obligatoire d'utiliser une énergie renouvelable en maison individuelle ou accolée.

4 - Quel est le calendrier de la RT 2012 ?

La RT 2012 depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire et secondaire et de la petite enfance ainsi que les logements situés en zone ANRU. Elle s'applique depuis le 1er mars 2012 pour les bâtiments d'habitation situés dans le périmètre de 500m d'une zone ANRU. Enfin, et c'est l'essentiel, pour tous les autres bâtiments d'habitation, elle s'applique pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2013.

5 - Quel parcours pour être dans les règles ?

En amont, l'attestation intégrée au dépôt du permis de construire doit spécifier la conformité du Bbio et le respect de quelques exigences de moyen comme le taux de surface de baies (y compris les portes extérieures) et la solution de recours à une EnR en maison. Cette attestation fournie par le maître d'ouvrage est un document nécessaire à l'instruction du permis de construire et est issue d'une étude thermique préliminaire réalisée à partir d'un logiciel de calcul. En aval, l'attestation à l'achèvement de travaux, doit spécifier la prise en compte de la Réglementation Thermique (conformité aux paramètres réglementaires Bbio, Cep, Tic ; respect de l'ensemble des exigences de moyen…). Cette attestation doit être fournie au maître d'ouvrage qui doit la joindre à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Elle est issue d'une étude thermique finale réalisée à partir d'un logiciel de calcul .

6 - Pourquoi l'étanchéité à l'air est si importante ?

La bonne étanchéité à l'air d'une construction permet de limiter les infiltrations d'air parasites qui sont responsables d'inconforts thermiques et de surconsommations d'énergie. Inscrite dans la RT 2005, elle est obligatoire dans la RT 2012. Si la qualité thermique du bâti est importante selon les matériaux employés et les systèmes retenus, l'étanchéité de l'enveloppe et la qualité de la

Réglementation thermique 2012

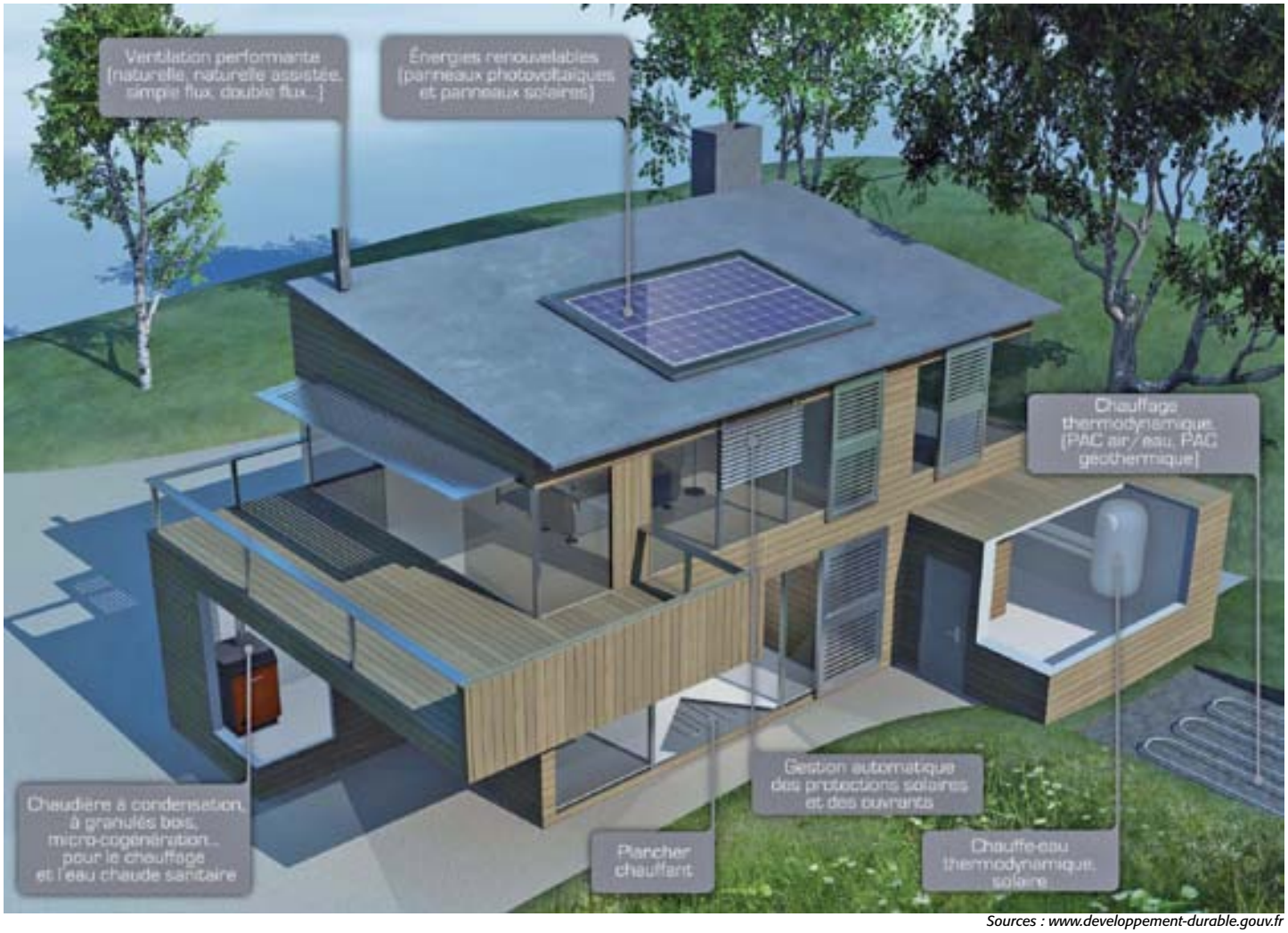
Définition et modulations du « $Bbio_{max}$ »

Cette exigence fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Elle impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le $Bbio_{max}$ est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude.
Pour les maisons individuelles ou accolées, une modulation permet en outre de tenir compte de la surface, afin de ne pas pénaliser les petites constructions.

Traitement de l'étanchéité à l'air des fenêtres
Fenêtre double vitrage
Protection solaire (limiter les apports solaires en été)
Isolation de la toiture
Isolation des murs extérieurs
Soleil d'hiver
Masque végétal au nord
Garage au nord (espace tampon)
Dalle inerte de la dalle pour un meilleur confort thermique (été / hiver)
Orientation des baies vitrées au sud (récupération de la chaleur et de la lumière en hiver)
Chaleur dégagée par les équipements
La chaleur dégagée par les occupants et les équipements est prise en compte conventionnellement dans la réglementation. Elle limite les besoins de chauffage
Chaleur dégagée par les équipements
Chaleur dégagée par les occupants

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr


Ventilation performante (naturelle, naturelle assistée, simple flux, double flux...)
Énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et panneaux solaires)
Chauffage thermodynamique (PAC air/eau, PAC géothermique)
Chaudière à condensation, à granulés bois, micro-cogénération... pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
Gestion automatique des protections solaires et des ouvrants
Plancher chauffant
Chauffe-eau thermodynamique, solaire

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

mise en œuvre le sont tout autant en matière de résultat thermique final.

7 - Qui contrôle quoi ?

L'attestation lors du dépôt du permis de construire doit être réalisée par un bureau d'études thermiques. L'attestation à l'achèvement des travaux fait l'objet d'une visite sur site et est réalisée soit par un contrôleur technique, soit par un architecte, soit par un diagnostiqueur DPE (en maison uniquement), soit enfin par un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un Label de performance énergétique sur le bâtiment (Promotelec ou Céquami).
Cette attestation à la fin des travaux se base sur le récapitulatif standardisé d'étude thermique, le rapport de test d'étanchéité à l'air, un document justifiant des isolants posés.

8 - Quelle application en maison individuelle ?

Les constructeurs de maisons individuelles engagés dans la RT 2012 vont prendre un avantage radical sur les constructeurs occasionnels ou spontanés car le formalisme de ce processus ne permet pas à n'importe qui, désormais, de se lancer dans ce secteur. Le contrat de construction de maison individuelle permettait déjà d'opérer une distinction. Avec la RT 2012, nulle improvisation : les constructeurs préparent de nouveaux plans de cellules, rédigent de nouvelles notes descriptives, valident auprès des de leur BEThermique les nouvelles solutions pour passer en RT 2012, chiffrent l'impact de cette prise en compte.

9 - Et après la RT 2012 ?

Déjà, des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles réalisent – ils ne sont encore qu'une poignée – des maisons conformes à la future RT 2020 ou Bpos, bâtiment à énergie positive. Il s'agit de constructions à très basse consommation d'énergie et qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Cette future réglementation présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m²/an.
Le 15 juin, l'Europe a voté une directive prévoyant que la rénovation énergétique, à partir de 2014, concernerait 3% de la surface des bâtiments de l'Etat chaque année, ainsi que l'élaboration, par chaque Etat membre, d'une feuille de route sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment à l'horizon 2050. La RT 2012 est donc l'une des étapes incontournables… avant la suivante ! ■

NOUVEAU CATALOGUE

Clair de Lune 146 m²

Plus de 80 pages de plans et d'idées nouvelles

Idées pour votre intérieur

Croix du Sud - 118 m²

Lumière 109 m²

Matinale - 89 m²

Maison à partir de **90 000 €***

Partenaire Bleu Ciel d'EDF 2012 — Union des Maisons Françaises, Des constructeurs responsables — Constructeur Gaz Naturel — Gaz de France

CASTRES
05 63 62 50 90

ALBI
05 63 46 16 03

MAZAMET
05 63 98 65 25

REVEL
05 34 66 62 46

GAILLAC
05 63 33 06 66

TOULOUSE
05 61 13 70 03

OC residences

www.oc-residences.fr

Toulouse

- Appartements **du 1 au 4 pièces**.
- Situé sur les berges du Canal du Midi.
- A 2 minutes du Métro ligne B.
- A 15 minutes à pied du centre ville.

GRANDE OUVERTURE

Bureau de vente : Au Cours d'Ô
59 boulevard des Minimes - Toulouse
Ouvert du lundi au samedi (sauf le mardi matin) de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.

Balma

- Appartements du **2 au 5 pièces** avec terrasses, balcons ou jardins.
- Maisons de **4 et 5 pièces** avec jardins.
- À proximité des commerces et des transports.

		PRIX [1]
2 PIÈCES A16	42 m² + balcon + 2 parkings	161 000 €
VILLA 4P 15	91 m² + jardin + garage	321 500 €

Bureau de vente : La Llanura
Avenue de Lagarde - Balma
Ouvert du lundi au samedi (sauf le mardi matin) de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.

KetB.com
0 800 544 000
Numéro vert

KAUFMAN BROAD

L'AVENIR VOUS APPARTIENT